



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

MAYO 2013

APROBACION PROVISIONAL SEGUNDA

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO PROPUESTO AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA LA RIOJA

REDACTOR:

ROBERTO GARCIA-BERLANGA
ARQUITECTO

COLABORADORES:

FRANCISCO JOSE FERNANDEZ
F&M ABOGADOS

EIN NAVARRA
CONSULTORIA S.L.



MEMORIA JUSTIFICATIVA - INDICE

0. Antecedentes	3
1. Justificación del modelo propuesto en el P.G.M. con motivo de los informes Sectoriales	4
2. Bases de Partida	6
2.1. Bases de Partida.....	6
2.1.1. Estructura del documento del Plan General	6
2.1.2. Dinámica actual y previsiones.....	6
2.1.3. Actividad económica existente	7
2.1.4. Actividad económica deseable	8
2.1.5. Conclusiones parque residencial	9
2.1.6. Objetivos parque residencial	12
2.2.1. Condicionantes de la ejecución y desarrollo del planeamiento vigente	13
2.2.2. Compromisos y propuestas de actuación	15
2.3.1. Condicionantes territoriales	16
3. Criterios y objetivos del plan	17
4. Concreción del modelo. Justificación	19
5. Suelo no urbanizable	21
5.1. Criterios de ordenación	21
5.2. Marco legal	23
5.3. Suelo no urbanizable especial.....	23
5.3.1. Suelo especial por legislación sectorial (Art 45.a LOTUR)	23
5.3.2. Suelo especial por dominio público (Art. 45c LOTUR)	24
5.4 Suelo no urbanizable genérico (SNUG)	24
5.4.1.- SNUG por valores significativos (Art. 46a) LOTUR).....	24
5.4.2.- SNUG por inadecuación para su desarrollo urbano (Art. 46b) LOTUR)	25
5.5 Afecciones.....	25
6. Suelo urbano y urbanizable	26
6.1. Núcleo de Villamediana de Iregua	26
6.2. Área de actividades económicas.....	30
6.3. Evaluación del desarrollo planteado.....	31
6.4. Infraestructuras existentes y previstas	33
6.4.1. Red de abastecimiento de agua potable	34
6.4.2. Red de saneamiento.....	35

6.4.3. Red eléctrica.....	37
7. Justificación del cumplimiento de la LOTUR.....	39
7.1. Justificación de los art. 41 y 42 de la LOTUR.....	39
7.2. Justificación del art. 63b de la LOTUR.....	41
7.3. Justificación del art. 69 de la LOTUR.....	43
7.4. Justificación del art. 127.3 de la LOTUR.....	44
7.5. Justificación del art. 131 de la LOTUR.....	45
8. Conclusión.....	48

0. Antecedentes

El documento del Texto Refundido del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua se aprueba en sesión plenaria ordinaria en el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua con fecha 11 de Abril de 2013 y es publicado en el Boletín Oficial de La Rioja el 15 de Abril de 2013.

Durante el periodo de información pública se reciben un total de 10 alegaciones y 10 informes de los siguientes organismos sectoriales:

- Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja (18/04/2013)
- Dirección General de Turismo (19/04/2013)
- Dirección General de Innovación, Industria y Comercio (22/04/2013)
- Dirección General de Salud Pública y Consumo (24/04/2013)
- Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja (02/05/2013)
- Dirección General de Medio Natural (06/05/2013)
- Dirección General de Contratación Centralizada y Patrimonio. (06/05/2013)
- Dirección General de Calidad Ambiental (08/05/2013)
- Dirección General de Obras Públicas y Transportes (08/05/2013)
- Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

La mayoría de los informes son favorables salvo los informes de la Dirección General de Salud Pública y Consumo, la Dirección General de Medio Natural, Dirección General de Calidad Ambiental, Dirección General de Obras Públicas y Dirección General de Urbanismo que establecen deficiencias o condicionantes.

Las deficiencias y determinaciones establecidas por los citados informes requieren modificaciones de poco calado en el documento del PGM no tratándose de modificaciones sustanciales.

Una vez realizados todos los cambios en el modelo con objeto de subsanar las deficiencias señaladas y de incorporar las determinaciones de las alegaciones estimadas, se redacta un nuevo documento del P.G.M denominado “Aprobación Provisional Segunda” para que la Corporación Municipal proceda a su tramitación mediante una nueva Aprobación Provisional y posterior remisión a la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial del Gobierno de la Rioja para su aprobación definitiva por el órgano competente.

1. Justificación del modelo propuesto en el P.G.M. con motivo de los informes Sectoriales

Analizadas las alegaciones e informes sectoriales presentadas que se describen en el apartado anterior y que por otra parte quedan definidas y contestados en el Anexo IV escrito de contestación a las alegaciones y en el Anexo V escrito de contestación a los informes sectoriales, se ha determinado clasificarlas en 4 grupos en función de las cuestiones a las que se refieren y las modificaciones introducidas en el PGM:

- **MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN GRAFICA**

Se han modificado los siguientes documentos con motivo de las deficiencias de los informes Sectoriales:

T04- Por requerimiento de la Dirección General de Medio Natural de introducir todo el trazado de la vía romana ejecutada hasta la fecha.

T01, T02 y N02 Por requerimiento de la Dirección General de Obras Públicas con objeto de subsanar errores gráficos y de concordancia entre los sistemas generales de infraestructura de los citados planos, ya que se grafiaba una rotonda en el sector SD2 que ya no debe figurar como sistema general. A su vez también se han requerido modificaciones en el plano T02 por la Dirección General de Urbanismo por figurar errores de calificación de usos, y modificaciones en el plano N02 por omisiones de sistemas generales de zonas verdes, de sistemas locales y por errores de grafismo entre los sistemas generales en suelo urbano consolidado y no consolidado y en la leyenda del mismo. En este plano también se ha modificado la delimitación del sector SD3 y del SGIF4.

T05. Por requerimiento de la Dirección General de Calidad Ambiental ya que no se ha grafiado correctamente la Zona de Servidumbre Acústica en las zonas residenciales existentes, ni tampoco el Plan Zonal PZ4. A su vez se ha solicitado la creación de un nuevo plano denominado T06 para que figure toda la zonificación acústica de Villamediana de Iregua a escala 1:5000.

N3-B1. Por requerimiento de la Dirección General de Urbanismo al haberse detectado una omisión de suelo no edificado en el ámbito de la UE W.14.17

W13, W14 y el resto de planos de ordenación del núcleo. Por requerimiento de la Dirección General de Urbanismo al haberse detectado errores gráficos en los dos primeros planos y errores de nomenclatura en la leyenda del resto de planos.

T03 y el resto de planos zooms por la Dirección General de Urbanismo por haberse detectado errores de calificación de usos

- **MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA**

Se han modificado los siguientes documentos con motivo de las deficiencias de los informes Sectoriales:

NORMAS URBANÍSTICAS

Por requerimiento de la Dirección General de Salud Pública y Consumo se ha modificado el cuadro de afinidad e incompatibilidad de usos del artículo 65 prohibiendo el uso guardería en el uso global industrial, y se ha modificado la ficha de afecciones en el Abastecimiento y Saneamiento introduciendo unos perímetros de protección a los elementos de la infraestructura de abastecimiento, especialmente en el depósito.

Por requerimiento de la Dirección General de Obras Públicas se ha modificado la ficha del sector SD-5, del SUND-3, del suelo no urbanizable especial por dominio público "Protección a las vías de comunicación"

Por requerimiento de la Dirección General de Calidad Ambiental se ha modificado la ficha de Afecciones "Zonas de Protección Acústica" y la ficha del sector S10, introduciendo nuevas determinaciones del Plan Zonal PZ4 y objetivos de calidad acústica.

Por requerimiento de la Dirección General de Urbanismo se han modificado los artículos 9, 12, 54, 55, 103, 146, 188, 244, 250, 259, 263, 264, 277, 281, 287 y las fichas de los sectores S2, S8, R3, SUND3, atendiendo a errores u omisiones que se explican con mayor detalle en el Anexo V del PGM. A su vez en contestación al punto A.V. del informe jurídico de esta Dirección General se ha incluido una disposición transitoria al final del documento.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Por requerimiento de la Dirección General de Urbanismo se ha ampliado la justificación de los cambios efectuados con motivo de los informes sectoriales y alegaciones presentadas, se ha ampliado la información y justificación de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico y se ha justificado el cumplimiento del artículo 127.3. de la LOTUR.

ANEXOS I y II de Cálculo de Coeficientes de Ponderación y Homogeneización

Por requerimiento de la Dirección General de Urbanismo se han modificado los citados documentos con objeto de coordinar la asignación de coeficientes a los usos pormenorizados y característicos existentes en el plan. A su vez para evitar errores numéricos de arrastre en las tablas se ha aumentado en dos decimales más el valor de los coeficientes.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Por requerimiento de la Dirección General de Obras Públicas y de Calidad Ambiental se ha modificado el contenido del mismo en relación a la previsión económica del Plan Zonal PZ4.

Por requerimiento de la Dirección General de Urbanismo se han corregido una serie de errores tipográficos y se ha actualizado la valoración de SGIF4, y de las obras de mejora de la red de saneamiento y abastecimiento.

- MODIFICACIONES EN EL ISA

Por requerimiento de la Dirección General de Salud Pública y Consumo se ha completado el apartado específico de salud humana y se ha justificado la ausencia de riesgos para la salud humana.

Por requerimiento de la Dirección General de Obras Públicas y de la Dirección General de Calidad Ambiental se han eliminado las medidas para disminuir la contaminación acústica que exceden de la competencia municipal y se ha previsto la colocación de pantallas acústicas y su valoración. A su vez se han modificado los planos h1, h2, h3 y h4.

- **MODIFICACIONES EN SECTORES Y SISTEMAS GENERALES**

Con motivo de la deficiencia nº 22 del informe de la Dirección General de Urbanismo se ha procedido a aumentar la superficie del Sistema General SGIF4 en detrimento de la superficie del sector SD3 de manera que se garantice el acceso a través de este sistema general al sector disperso SD4. En total se ha ampliado la superficie del citado sistema general en 386 m2, disminuyendo en idéntica superficie el sector SD3 por lo que no se ha modificado la clasificación del suelo.

2. Bases de Partida

2.1. Bases de Partida

Se recogen a continuación los aspectos de mayor incidencia en la redacción de Plan, los cuales ya se han desarrollado en los documentos de Información y Avance, así como en la memoria justificativa del documento del Plan General Municipal aprobado inicialmente, provisionalmente y en los documentos posteriores.

2.1.1. Estructura del documento del Plan General

Para la redacción del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua se han tomado como documentos de referencia el Plan General Municipal de Logroño, al ser cabeza de su Comunidad Autónoma y al tratarse del modelo original de las N.N.S.S. de Villamediana de Iregua actualmente en vigor, así como el Plan General de Navarrete localidad próxima a la ciudad de Logroño y afectada también por las dinámicas del crecimiento metropolitano similares a las existentes en Villamediana de Iregua. A su vez, es reseñable que el equipo redactor considera importante tender a una estandarización de la documentación del planeamiento general en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Rioja, lo que se ha procurado. Es por este motivo que se mantiene el orden del articulado y de las determinaciones de la normativa urbanística tal y como figuran en el presente documento del P.G.M.

2.1.2. Dinámica actual y previsiones

2.1.2.1. Conclusiones de los análisis de población

- En los últimos años el Municipio de Villamediana de Iregua ha experimentado una tendencia poblacional creciente motivada principalmente por su proximidad a Logroño y por la oferta de una vivienda más asequible que en la capital Riojana. Según los datos del padrón del municipio de Villamediana de Iregua ha duplicado su población en los últimos 9 años pasando de 3.340 habitantes en 2004 a 7.468 habitantes en enero de 2013.
- La estructura por edad de la población de Villamediana de Iregua manifiesta la predominancia de una población joven con tasas de dependencia muy bajas (36%), con índices de tendencia elevados (142%) , con índices de juventud e infancia más elevados que la media de la Rioja, 19% y 17% respectivamente y con tasas de natalidad por encima del 20%.
- En relación a presencia de inmigración en el municipio cabe señalar que la tasa de extranjeros es sensiblemente inferior al resto de la Rioja (10,86%)

2.1.2.2. Previsión de población

Resulta difícil realizar una previsión de población ya que las condiciones socio-económicas actuales difieren en gran medida con las existentes en los últimos 5 años. No obstante si se mantuvieran las tendencias poblacionales de los últimos tres años (350,33 habitantes año) parece verosímil la hipótesis de que la población de Villamediana de Iregua ascendiera a 13.424 habitantes en el año 2029, que es el plazo previsto de duración del plan.

Por otro lado, la posibilidad de fijar población pasa de manera imprescindible por la creación de empleo diferente al trabajo agrícola, pues éste precisa poca mano de obra estable. Se considera que la apuesta más adecuada que debe realizar el municipio es triple: turismo, generación de suelo industrial, del cual existe una ausencia total aunque se encuentra un sector industrial en tramitación y generación de suelo comercial.

A su vez también se considera necesario para fijar la población, equiparar la oferta dotacional, de servicios y de zonas verdes a la que corresponde a un municipio con una población de 7.468 habitantes.

2.1.3. Actividad económica existente

La economía de Villamediana de Iregua se ha basado históricamente en el modelo tradicional del sector primario orientado en su mayoría al sector agrícola y en menor grado al ganadero. En el término municipal de Villamediana de Iregua el 94% de la superficie es suelo rústico (1.897 Ha.) el 63% son tierras de cultivo.

En la superficie del municipio que se encuentra cultivada (grano y vid, predominantemente), existen 375 hectáreas de regadío altamente productivas (hortaliza y cultivo industrial especialmente). Además hay 88 hectáreas de monte maderable, si bien no se explota con regularidad.

En el sector secundario cabe señalar el desarrollo de la industria del metal con varios talleres de metalistería y manufactura de piezas metálicas, así como la industria de alimentación con la presencia de las Bodegas y Viñas Senda Galiana SA, con viñedos propios, situados en la plana del cerro de San Cristóbal, y en el barrio de las bodegas. Por otra parte también cabe destacar la presencia de empresas de manufactura de madera como Serrería Iregua, así como de otras empresas en el sector de la minería como la cantera situada en la plana, empresas de construcción, jardinería y servicios.

El tejido empresarial en Villamediana de Iregua tiene una dimensión muy reducida estando compuesto en su mayoría por microempresas o PYMES.

La actividad empresarial de Villamediana de Iregua se ubica en 3 áreas del municipio, tratándose de ubicaciones completamente diferentes. En primer lugar, en el núcleo urbano de la localidad, se encuentran ubicadas el 80% de de las licencias de actividades municipales, actividades relacionadas principalmente con el comercio minorista, hostelería y restauración, servicios profesionales y empresariales, actividades de promoción inmobiliaria y otras actividades de servicios. En segundo lugar, junto a la rotonda de la variante de la LR250 y el nuevo acceso al Hospital San Pedro se encuentran ubicadas dos empresas de manufactura de madera, una empresa de metalistería y el acceso a la gravera, estando previsto en el mismo ámbito la construcción de un polígono industrial que permita mejorar el desarrollo del tejido empresarial. Finalmente en la carretera de Alberite al final del término municipal se encuentran ubicadas dos empresas relacionadas con el sector de la construcción y la jardinería.

En relación a la ubicación de la actividad empresarial es necesario señalar la falta de espacios de referencia para su desarrollo y ordenación.

2.1.4. Actividad económica deseable

De acuerdo con las nuevas tendencias y exigencias de la economía actual, parece evidente que debe propiciarse un desarrollo multisector basado en:

Sector Primario: mantenimiento y potenciación de la agricultura y, especialmente, las de zonas de regadío, que proporcionan un mayor valor añadido. Es preciso que las parcelas de secano que eventualmente caigan en abandono sean reforestadas para poder mantener su posible aprovechamiento.

Sector Secundario: se considera deseable, aprovechando la situación de oportunidad del término de Villamediana de Iregua por la presencia de importantes infraestructuras como son la AP-68 (habiéndose aprobado el Estudio Informativo del nuevo enlace) y la carretera LR-250, generar una zona industrial que evite que los habitantes busquen suelo industrial fuera del municipio y eventualmente pueda atraer empresas, principalmente del sector de los transformados agrícolas y del logístico. En este sentido cabe señalar el inicio de las obras de

urbanización del sector I-9 en Villamediana de Iregua durante el año 2012 como un punto de partida en el desarrollo de un sector Secundario en el Municipio.

Sector Terciario: es necesario aprovechando también la alta conectividad del Municipio y su cercanía con Logroño, generar un área para la implantación de actividades terciarias como son las comerciales, administrativas y los servicios. A su vez es preciso atraer más turismo, apoyándose en los múltiples recursos culturales y ambientales del municipio.

2.1.5. Conclusiones parque residencial

En la reciente etapa de intenso desarrollo urbano, Villamediana de Iregua ha experimentado un crecimiento poblacional exponencial. Su población ha crecido a un ritmo acelerado, y su crecimiento urbano lo ha hecho a un ritmo aún mayor. Estas circunstancias han conducido a una situación, que es donde nos encontramos actualmente, donde aun cuando la población es alta (7.468 habitantes) la capacidad residencial existente en el municipio es mucho mayor.

Dado que este es un dato básico a tener en cuenta para la planificación del desarrollo de los próximos años a través de la figura del Plan General Municipal, se ha elaborado un catálogo de las edificaciones actualmente existentes así como de aquellas otras que aún se pueden construir en sus espacios ya urbanizados y que se desarrolla en el documento Anexo III "Cálculo de Población" del PGM.

Para efectuar los cálculos de la capacidad poblacional y del parque inmobiliario existente se ha recurrido a la base de datos del Catastro Digital y se han adoptado los criterios señalados en la Ley 7/2011, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2012, que modifica la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja que en su Título III, Capítulo VI establece que se considerará un habitante por cada 35m² construidos edificables de uso residencial en el que caso de que se fije la edificabilidad o 3,5 habitantes por vivienda si se establece el número de viviendas.

A continuación se reproduce la tabla resumen del documento Anexo III "Cálculo de Población".

ZONA	CLASE SUELO		Nº VIVIENDAS	POBLACION
CASCO HISTORICO-NUCLEO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	387viv	1.355Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	52viv	182Hab
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE V.13.16	11viv	39Hab
		SUBTOTAL	450viv	1.575Hab

AREA NORESTE	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	410viv	1.333Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	21viv	73Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	139viv	487Hab
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE V.14.2	58viv	202Hab
		UE V.13.14	14viv	49Hab
		UE V.13.15	37viv	130Hab
		UE V.13.2	18viv	64Hab
		UE V.13.5	36viv	124Hab
		UE V.13.8	11viv	40Hab
		UE V.14.1	55viv	192Hab
		UE V.13.1	12viv	42Hab
	SUBTOTAL		811viv	2.736Hab

AREA NOROESTE	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	627viv	1.820Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	35viv	123Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	214viv	749Hab
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE V.13.6	17viv	59Hab
		UE V.13.9	47viv	166Hab
		UE V.13.10	14viv	50Hab
		UE V.13.11	19viv	68Hab
		UE V.13.12	15viv	53Hab
		UE V.13.13	10viv	36Hab
		UE V.13.3	83viv	290Hab
		UE V.13.4	44viv	155Hab
		UE V.13.7	34viv	117Hab
	SUBTOTAL		1.160viv	3.685Hab

AREA SURESTE	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	855viv	2.861Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	26viv	91Hab

	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Nº VIV NUEVA ORDENACION	291viv	1.019Hab
		UE W.13.5	71viv	248Hab
		UE W.14.3	44viv	154Hab
		UE W.14.2	54viv	190Hab
		UE W.14.1	15viv	53Hab
		SUBTOTAL	1.356viv	4.616Hab
AREA SUROESTE	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	1.631viv	4.862Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	54viv	188Hab
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Nº VIV NUEVA ORDENACION	272viv	953Hab
		UE W.13.9	42viv	148Hab
		UE W.13.7	19viv	65Hab
		UE W.13.8	30viv	107Hab
		UE W.13.6	92viv	321Hab
		UE W.13.1	24viv	84Hab
		UE W.13.2	22viv	77Hab
		UE W.13.3	15viv	53Hab
		UE W.13.4	42viv	146Hab
		SUBTOTAL	2.243viv	7.004Hab
AREA RIBAZA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	121viv	364Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	6viv	22Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	0viv	0Hab
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE Q.13.1	67viv	234Hab
		SUBTOTAL	194viv	620Hab
AREA UNIFAMILIAR NORTE	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	358viv	1.231Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	57viv	200Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	241viv	843Hab
		SUBTOTAL	656viv	2.273Hab

AREA BODEGAS	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	14viv	49Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	0viv	0Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	0viv	0Hab
		SUBTOTAL	14viv	49Hab
TOTAL NUCLEO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO			6.884viv	22.559Hab

El resultado que se obtiene es que en Villamediana ya existen 4.403 viviendas, cuya capacidad residencial es de 13.874 habitantes según los criterios de cálculo poblacional señalados anteriormente. Tomando en consideración el dato de ocupación de las viviendas en función del padrón municipal a fecha de enero de 2013, se contabilizan 3.909 viviendas ocupadas lo que supone una ocupación del parque inmobiliario del 89%. A su vez mediante el porcentaje de ocupación y la población censada se obtiene la media de ocupación de personas por vivienda que se establece en 1,91 personas por vivienda ocupada.

También se deduce que si se completan sus zonas urbanas aún sin plantear nuevos desarrollos urbanizables, la capacidad residencial aumenta a 6.884 viviendas y 22.559 habitantes según los citados criterios de cálculo poblacional.

De todo el parque inmobiliario de Villamediana de Iregua se estima que tan sólo el 21% son viviendas de segunda residencia mientras que el 79% restante corresponde a primeras residencias.

El parque residencial de la localidad muestra un estado de conservación elevado al tratarse en su mayoría de viviendas de nueva construcción.

En Villamediana de Iregua no hay constancia de construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

En el actual modelo del núcleo urbano de Villamediana de Iregua se han detectado como principales problemas, la desconexión entre los diferentes barrios del núcleo urbano, como son las unidades de las anteriores N.N.S.S., UE3, UE4 y UE5, el Barrio de Valdecarros, el antiguo sector R4, el antiguo R2 y el centro histórico, y los crecimientos residenciales unifamiliares del Norte, así como la falta de espacios libres públicos que sirvan de articulaciones entre los barrios y la falta de continuidad en algunas calles estructurales para la trama urbana como la Calle Río Alhama, Monges Bernardos y Santa María de la Cabeza.

2.1.6. Objetivos parque residencial

Se propone mejorar la continuidad de la trama urbana, conectando los diferentes barrios e implantado un modelo de crecimiento concéntrico al tratarse del modelo urbano más eficiente.

Por otra parte se propone la creación de un nuevo espacio central público que sirva de nexo de unión entre los diferentes barrios del núcleo urbano y los nuevos crecimientos unifamiliares.

Para llevar a cabo estos objetivos se proponen una serie de actuaciones:

Delimitar Unidades de Ejecución en los vacíos urbanos existentes entre los diferentes barrios, que permitan el desarrollo de infraestructuras locales de cosido de la trama urbana.

Generar nuevos sectores urbanizables residenciales que completen el modelo de crecimiento, enlazando zonas consolidadas con nuevos crecimientos, estableciendo un nuevo borde urbano que mejore la transición entre el suelo urbano y el no urbanizable.

Previsión de Sistemas Generales de Infraestructuras que mejoren las conexiones viarias y peatonales existentes entre los diferentes ámbitos del núcleo urbano y su conexión con Logroño.

Por otra parte se propone favorecer la conservación y rehabilitación del parque residencial con mayor antigüedad delimitando un ámbito de casco antiguo con unas ordenanzas urbanísticas más cuidadosas con la tipología edificatoria propia de este ámbito, así como establecer una regulación volumétrica, de usos y ordenanzas de la edificación situada en la ladera del cerro de San Cristóbal, de manera que se conserve en la mayor medida posible el aspecto tradicional del barrio de bodegas.

Se propone fomentar la implantación de viviendas más sostenibles ambientalmente, mediante la utilización de técnicas activas y pasivas que minimicen las pérdidas de calor, reduzcan los consumos energéticos y las emisiones de CO₂, promuevan la utilización de materiales constructivos de baja energía incorporada y alta capacidad de reciclaje y persigan una mayor integración paisajística. Para ello se ha establecido la obligatoriedad de que las viviendas de nueva creación dispongan de calificación energética tipo B, introducido a su vez entre los coeficientes de ponderación la certificación Passivhaus, para favorecer su implantación.

2.2.1. Condicionantes de la ejecución y desarrollo del planeamiento vigente

Los condicionantes del Planeamiento vigente en el Planeamiento propuesto se pueden analizar en las tres clasificaciones del suelo:

2.2.1.1. Suelo urbano

En su Art. 41 la LOTUR establece tres posibles condiciones para la obtención de la clasificación como Suelo Urbano:

- a.- Contar con servicios urbanos.
- b.- Estar integrados en áreas que se encuentren edificadas en al menos el 50%.
- c.- Estar urbanizados en ejecución del Planeamiento, de acuerdo al mismo.

Además la LOTUR establece en su Art. 42 dos categorías de Suelos Urbanos:

- No Consolidados, por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.
- Consolidados, que será el resto de Suelo Urbano.

El presente Plan mantiene la clasificación de los suelos urbanos, pero distingue, según se justifica más adelante, dos categorías de suelo:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Suelos que mantienen las características fundamentales de la actual ordenación, y que cuentan con los servicios urbanos de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se consideran para ello los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de ejecución, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos ni las carreteras. Los suelos de este apartado ya se encontraban clasificados por las anteriores N.N.S.S. como suelos urbanos.

A su vez dentro de esta clasificación del suelo se han incluido los sectores de las anteriores N.N.S.S. que se han desarrollado y urbanizado, como son los antiguos sectores R2, R4, IR10 y R11.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Suelos que tienen la consideración de suelo urbano pero que están sometidos a procesos integrales de urbanización o bien suelos sometidos a procesos integrales de renovación o de reforma interior.

En esta clasificación de suelo se han incluido aquellos ámbitos ya incluidos en unidades de ejecución por las anteriores N.N.S.S. que se encuentran en fase de tramitación, U.E. V.13.4., U.E. V.13.8., U.E. V.13.9., U.E. V.13.10., U.E. V.13.11., U.E. V.13.12., U.E. W.13.01., U.E. W.13.08. y U.E. W.13.09., o cuyo desarrollo nunca se inició como son la U.E.Q.13.1., U.E. V.13.03., U.E. V.13.05., U.E. V.13.07., U.E. V.13.16., U.E. V.14.01., U.E. W.13.04. y U.E. W.14.01.

Finalmente también se han incluido en esta clasificación los suelos clasificados en las anteriores N.N.S.S. como suelo urbano consolidado que no cumplían el art. 42 a) de la LOTUR al estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. Tal es el caso de las unidades: U.E. V.13.01., U.E. V.13.02., U.E. V.13.06., U.E. V.13.13., U.E. V.13.14., U.E. V.13.15., U.E. V.14.02., U.E. W.13.02., U.E. W.13.03., U.E. W.13.05., U.E. W.13.06., U.E. W.13.07., U.E. W.14.02., U.E. W.14.03.

2.2.1.2. Suelo urbanizable

Dentro de esta clase de suelo se distinguen dos categorías de suelo urbanizable, según lo establecido en el Art. 55 de la LOTUR:

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Serán los sectores previstos en el Plan para garantizar un desarrollo urbano racional. Se estará a lo dispuesto en el Art. 56 y 58 de la LOTUR.

En esta categoría de suelo se han incluido los sectores urbanizables S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, SD1, SD2, SD3, SD4 y SD5, así como los Sistemas Generales SPN1, SPN2, SPN3, SPN4, SGD1, SGIF1, SGIF2, SGIF3, SGIF4 y SGIF5.

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable y no incluidos en el apartado anterior. Se estará a lo dispuesto en el Art. 57 y 58 de la LOTUR.

En esta categoría de suelo se han incluido las áreas SUND1, SUND2 y SUND3.

2.2.1.3. Suelo no urbanizable

Se ha realizado un análisis y diagnóstico detallado del término municipal, y se han clasificado y categorizado los Suelos No Urbanizables conforme a lo establecido en los Art. 45 y 46 de la LOTUR.

Se han tenido especialmente en cuenta las determinaciones del Plan Especial del Medio Ambiente Natural de La Rioja, en adelante PEPMAN y las distintas normativas sectoriales de protección de las infraestructuras y dominios públicos.

2.2.2. Compromisos y propuestas de actuación

Existen las siguientes propuestas concretas que quedan incluidas en el planeamiento general:

- En lo que respecta a la Administración Estatal se han mantenido contactos con la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja en relación con la previsión de establecer un enlace entre la AP-68 y la carretera LR-250. En la citada reunión se facilitó una copia del estudio informativo del enlace cuyo trazado se ha incorporado en la documentación gráfica del Plan General Municipal señalando una zona de reserva de infraestructuras y un sistema general de infraestructuras en el sector S7.
- En lo que respecta a la Administración Autonómica se han mantenido contactos con la Dirección General de Obras Públicas y Transporte en vista de la previsión de un desdoblamiento de la carretera LR-250, desde la nueva rotonda de acceso al Hospital San Pedro hasta la glorieta de enlace con la carretera de Murillo. Este desdoblamiento sólo figura en el Plan de Carreteras de La Rioja, no existiendo un documento que defina un trazado definitivo del desdoblamiento. Por ello se ha establecido una franja de reserva de vías de comunicación ajustada a las dimensiones establecidas por la Dirección General de Obras Públicas y Transporte.
- El Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja recientemente ha iniciado el expediente de expropiación forzosa derivado del proyecto denominado *Conexión del vertido de Villamediana de Iregua al colector del Bajo Iregua (La Rioja)*, previo a la ejecución de la

obra, lo que asienta una nueva servidumbre, que se refleja en el Plan General. La mejora de condiciones sanitarias, igualmente, se refleja en el presenta Plan General y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

- De la misma forma, el municipio queda Incluido dentro del Plan de Abastecimiento de agua del Subsistema del Bajo Iregua, habiéndose iniciado recientemente el expediente de expropiación forzosa derivado del mismo para poder iniciar la ejecución y puesta en servicio. En relación con esta infraestructura cabe señalar que Villamediana de Iregua se integrará en el Subsistema del Bajo Iregua dependiendo la capacidad de suministro de abastecimiento del municipio del Consorcio de Aguas y Residuos de la Rioja al tratarse del órgano competente de la citada infraestructura. La contraprestación del Consorcio por el tramo de la red general de abastecimiento desde Lardero hasta el depósito de Villamediana de Iregua, actualmente todavía propiedad municipal será la asunción de los costes de aumento de capacidad de abastecimiento de la infraestructura que se requieran por el aumento de la capacidad poblacional.
- En lo que respecta a la re de suministro eléctrico cabe señalar que con fecha de 8 de junio de 2011 el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua ha suscrito un convenio de colaboración con Iberdrola Distribución Eléctrica SAU, con objeto de proceder al soterramiento de la línea aérea de alta tensión a su paso por los sectores IR10 y R11.

Del resto de Consejerías del Gobierno de La Rioja, así como de las empresas proveedoras de servicios, no se tiene conocimiento de planes o propuestas de actuación concretas con afección al Plan General

2.3.1. Condicionantes territoriales

Del análisis y diagnóstico del Territorio Municipal se han de destacar los siguientes elementos:

- Suelos de Protección Especial.

Son suelos que han de quedar preservados de todo desarrollo urbanístico por sus especiales características e incidencia en el municipio y se han de citar:

- Dominio Público Hidráulico del Río Iregua, así como su zona inundable y su zona de Policía.
- Suelo no urbanizable de especial protección ambiental incluido en el PEPMAN en la categoría Huertas tradicionales del Iregua.
- Vías Pecuarias compuestas por los Caminos Reales que se encuentran en el término de Villamediana de Iregua.
- Suelos con Protección Arqueológica y Cultura, por la existencia de posibles yacimientos arqueológicos

- Suelos con riesgos Geomorfológicos por la presencia de laderas
- Infraestructuras
 - AP-68: Autopista de peaje que enlaza Zaragoza con Bilbao, se trata de la principal vía de comunicación que atraviesa el municipio.
 - LR-250: Se trata de la principal carretera autonómica que atraviesa Villamediana de Iregua, convirtiéndose en su circunvalación, y en una de las carreteras metropolitanas con mayor tráfico, por ello se incluye su desdoblamiento en el Plan de Carreteras de La Rioja. Esta carretera enlazaba históricamente Logroño con Piqueras.
 - LR-255: Carretera de comunicación de Villamediana con Alberite.
 - LR-259: Carretera de comunicación de Villamediana con Murillo del Río Leza
 - LR-345: Carretera de comunicación de Villamediana con Clavijo.
 - Red municipal de caminos rurales y Vía Romana del Iregua.
 - Línea de abastecimiento de agua de Lardero y Subsistema del Bajo Iregua del Consorcio de Aguas actualmente en tramitación.
 - Colector General del Bajo Iregua y acometida de Villamediana de Iregua.

3. Criterios y objetivos del plan

En base a los datos recogidos en la fase de Información, del resultado de los procesos de participación ciudadana y las conclusiones del equipo redactor, se ha fijado como criterio y objetivo general el Desarrollo de un Modelo Sostenible.

En cumplimiento de la legislación vigente, en concreto el Art. 2 del RDL 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante LS08, se plantea un modelo de desarrollo sostenible, y como dice el apartado 2 del citado artículo, que propicie *“el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:*

- a) La eficacia de las medidas de conservación de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación del suelo innecesario o in idóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se cambien de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social”

Para conseguir este objetivo global se plantea pormenorizarlo en los siguientes objetivos concretos de actuación:

- A) Contenidos de rango local en el Modelo de Ocupación del Territorio.
 - Las operaciones de crecimiento interior del núcleo urbano de carácter residencial (colectivo o unifamiliar).

Los Nuevos Desarrollos Urbanos.

- Sectores S1 y S2 al noreste del núcleo.
- Sectores S3 y S4 al sur del núcleo.
- Sector S5 al sureste del núcleo.

Los desarrollos ya previstos en el anterior Planeamiento

- Sectores S8 y S9 al noreste del núcleo.
- Sector 10 al sur-oeste del núcleo.
- Sector 11 al sureste del barrio de la Ribaza.

La reordenación de la edificación existente en Suelo No Urbanizable

- Sector SD1 al este de la carretera LR-255.
- Sector SD2 a ambos lados de la carretera LR-345.
- Sector SD3 al sur del Sector S3.
- Sector SD4 al sur del Sector S4.
- Sector SD5 al este de la carretera LR-250 en el límite del Término Municipal

- Las operaciones para implantar actividades económicas y almacenes.

El Área para Actividades Económicas.

- Los Sectores I9, al norte del núcleo.
- Área SUND-3, al sureste del término municipal.

- Las operaciones internas destinadas a mejorar las conexiones viarias entre zonas urbanas a través de la meseta donde se asienta el núcleo.

- La Vía Urbana Este (SGIF-1, SGIF-2 y SGIF-3) asociada a los Nuevos Desarrollos Urbanos.

- Las operaciones destinadas a mejorar los estándares de equipamiento urbano.

Sistemas Generales Dotacionales.

- Sistema General Dotacional SGD1 situado al final del barrio de las bodegas.

- Las actuaciones previstas para implantar y desarrollar Sistemas de Protección de la Naturaleza en orden a una adecuada integración ambiental.

Elementos de protección de la Naturaleza insertos en las actuaciones urbanas.
Tienen carácter de Sistema General.

- SPN-1 y SPN-2, situados al noreste del núcleo, en la ladera del cerro
 - SPN3 situado en el cerro de San Cristóbal
 - SPN4 ó "Anillo Verde", situado al sur del núcleo.
- Las actuaciones integradoras de asentamientos dispersos a través de la mejora de accesos, infraestructuras viarias y de servicios
 - El acceso SGIF-4 a los sectores Dispersos SD1, SD3 y SD4.
- Las actuaciones destinadas a mejorar las infraestructuras de abastecimiento de agua del municipio.
 - El SGIF-5 destinado a las ampliaciones que sean necesarias de las instalaciones del depósito municipal de agua.
- B) Contenidos de rango metropolitano en el Modelo de Ocupación del Territorio.
 - La Conexión con la AP-68 y la creación de un Área de Oportunidad, mediante la clasificación de dos sistemas Generales Viario incluidos en los sectores S6 y S7 así como la clasificación como suelo no urbanizable de Reserva de Ampliación de Carreteras el resto del enlace previsto en el estudio informativo.
 - Sectores S6 y S7 para el Área de Oportunidad.

4. Concreción del modelo. Justificación

El modelo de planeamiento que se propone, concreta los objetivos antes expuestos según se describe a continuación.

Contenidos de rango local en el Modelo de Ocupación del Territorio.

En relación a la consolidación del modelo de crecimiento cabe señalar:

- En relación a las operaciones de crecimiento interior del núcleo urbano de carácter residencial (colectivo o unifamiliar) se mantiene la delimitación de los Sectores S1 y S2 al noreste del núcleo, Sectores S3 y S4 al sur del núcleo y Sector S5 al sureste del núcleo. Por otra parte en virtud de las nuevas determinaciones establecidas por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda se incorporan los Sectores S8 y S9 para completar los desarrollos entre el núcleo urbano y los sectores S1 y S2, el Sector S10 para completar el desarrollo al este del municipio hasta la LR-250 y el Sector S11 para completar los desarrollos en el barrio de La Ribaza.
- En relación a las operaciones para implantar actividades económicas y almacenes, además del sector industrial en desarrollo I9 al norte del núcleo próximo al polígono de La Portalada en Logroño, se ha previsto el Área SUND3 al sureste del término Municipal

de Villamediana, para absorber la posible demanda de suelo industrial que pueda surgir en el futuro.

- En relación a las operaciones internas destinadas a mejorar las conexiones viarias entre zonas urbanas a través de la meseta donde se asienta el núcleo se plantea la Vía Urbana Este (SGIF-1, SGIF-2 y SGIF-3) asociada a los Nuevos Desarrollos Urbanos y que permite conectar los nuevos crecimientos residenciales de la zona norte, con el barrio de las bodegas y con los nuevos crecimientos de la zona este.
- En relación a las operaciones destinadas a mejorar los estándares de zonas verdes y equipamiento urbano, cabe señalar que los porcentajes de cesiones de zonas verdes y equipamientos urbanos en los nuevos sectores y en las unidades de ejecución tienden a compensar el gran déficit existente en el municipio. En este apartado cabe señalar la previsión del Sistema General SGD1 del barrio de las bodegas y la previsión de Sistemas Generales de Zonas Verdes incluidos en los sectores y unidades de ejecución. Por otra parte también cabe apuntar la incorporación en el Estudio Económico Financiero de la previsión de construcción de una serie de Equipamientos de tipo Deportivo, Cultural, Educativo y Social con objeto de contemplar de manera genérica unas necesidades de equipamientos que aún están sin concretar.
- En relación a las actuaciones previstas para implantar y desarrollar Sistemas de Protección de la Naturaleza en orden a una adecuada integración ambiental, se han insertado Elementos de protección de la Naturaleza en las actuaciones urbanas. Están compuestos por los Sistemas Generales SPN-1 y SPN-2 situado al noreste del núcleo, en las laderas de la Plana, el sistema general SPN3 del "Cerro de San Cristóbal" y el Sistema General SPN4 ó "Anillo Verde", situado al sur del núcleo.
- Las actuaciones integradoras de asentamientos dispersos comprenden la mejora de infraestructuras viarias y de servicios, la mejora de la ordenación de la edificación existente mediante la inclusión de corredores ecológicos que hagan más permeables los citados ámbitos y la protección del desarrollo de los suelos no urbanizables situados junto a los sectores dispersos para evitar el desarrollo de crecimientos urbanos. Estas actuaciones comprenden la delimitación de los sectores dispersos SD1, SD2, SD3, SD4 y SD5 así como el sistema general viario SGIF-4.
- Las actuaciones tendentes a la conservación y mejora del barrio de La Ribaza, estableciendo una ordenación acorde con las necesidades de la población y con la realidad existente en el barrio, y la delimitación de la Unidad de Ejecución UE Q.13.1 "Ribaza" que permita resolver los problemas de circulación y aparcamiento en el barrio.
- El desarrollo de todos los sectores urbanizables se puede llevar a cabo de manera independiente salvo en el caso de los sectores SD3 y SD4 cuyos accesos quedarían condicionados a que desde el Servicio de Gestión de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial se autorice un acceso provisional desde la LR-250 por el camino existente actualmente. No obstante como alternativa a esa solución se ha previsto el sistema general viario SGIF4 adscrito al sector SD1 que permite tanto el acceso al citado sector como el acceso a los sectores SD3 y SD4 desde la carretera autonómica LR-255. En caso de tener que desarrollar alguno de los dos sectores mencionados con carácter previo al sector que tiene adscrito el sistema general se puede plantear una cesión anticipada de los mismos.

- El acceso al Sector S3 está previsto a través de la glorieta entre la LR-250 y la LR-255, mientras que el acceso al Sector S4 está previsto a través de la glorieta entre la LR-250 y la LR-259.
- Introducción de principios de sostenibilidad ambiental:
 - Se introducen recomendaciones en las obras de urbanización para la implantación de sistemas de calefacción colectivos basados en energías renovables como los “district heating” de biomasa, sistemas de generación de energía eléctrica a partir de energía eólica o solar, así como sistemas de optimización de recursos como la captación de agua pluvial para el riego de las zonas verdes y sistemas eficientes de alumbrado público.
 - Se introduce el concepto de casa Passivhaus que se fundamenta en un consumo muy bajo de energía para calefacción y refrigeración, estableciéndose una mejora del 60% respecto al consumo estándar de un edificio nuevo con la mejor clasificación energética posible: clase A.
- Introducción de medidas de preservación de elementos culturales:
 - El establecimiento de una nueva centralidad en el Casco Histórico, al objeto de que tenga un papel protagonista en el funcionamiento del núcleo.
 - Definición de una normativa urbanística propia para el Casco Histórico y del Barrio Bodegas que fomente la conservación de la edificación existente en el mismo, y permita la reconstrucción del mismo siguiendo unos criterios estéticos y de composición propios de esta trama urbana.
 - El señalamiento de un Plan Especial de Protección del Barrio bodegas que permite adoptar medidas específicas conservación del barrio con objeto de que se mantenga un patrimonio cultural y social tan importante para Villamediana de Iregua. Esta actuación abre las puertas a su vez a una posible actividad turística en el municipio.

Contenidos de rango metropolitano en el Modelo de Ocupación del Territorio.

- La Conexión con la AP-68 y la creación de un Área de Oportunidad, se ha previsto en la clasificación del suelo, contemplando unos sistemas generales de infraestructuras en los sectores S6 y S7 y una zona de reserva de vías de comunicación para el trazado del enlace previsto entre la carretera LR-250 y la AP-68 según su estudio informativo.
- Se han previsto los Sectores S6 y S7 para el Área de Oportunidad, estableciendo para los mismos un uso global comercial, ya que se considera el aprovechamiento más adecuado para esos ámbitos por su elevada conectividad y la imposibilidad de desarrollar usos residenciales por las afecciones de las vías de comunicación de alta capacidad.

5. Suelo no urbanizable

5.1. Criterios de ordenación

El suelo No Urbanizable de Villamediana de Iregua debe tener una adecuada consideración dentro del Plan Municipal, para ello, se ha realizado un estudio detallado del territorio para conseguir una adecuada y racional caracterización de las categorías de protección de esta clase de suelo.

La categorización del suelo que proponemos para la formulación del Plan Municipal, atiende, por tanto, a la realidad física de los terrenos, al reconocimiento de sus valores naturales, agrológicos, forestales, etc. así como a su capacidad o conveniencia para soportar actividades económicas sobre el mismo.

En este contexto conviene recordar que la categorización del Suelo No Urbanizable parte, en nuestro actual sistema jurídico-urbanístico, de conceptos objetivos sometidos a justificación, por lo que se hace imprescindible que el Plan Municipal dedique una especial atención a la categorización del Suelo No Urbanizable describiendo las categorías y subcategorías en que se divide, justificando las mismas y justificando la estrategia territorial adoptada por el Plan Municipal para excluir del proceso de urbanización determinados terrenos por considerarlos inadecuados para el desarrollo urbano.

Partiendo de estos principios y de cara a la categorización del SNU se establecen los siguientes criterios a tener en cuenta en la ordenación

- Reconocer y delimitar aquellos suelos (áreas, espacios, superficies...) que tengan los valores naturales, productivos, paisajísticos, culturales,... que los hagan meritorios de su protección, siempre teniendo en cuenta los criterios de sostenibilidad.
- Reconocer los factores de cada unidad de suelo que deben ser protegidos de forma activa
- Proponer una normativa con respecto a los usos actuales y posibles, para estos suelos que sean protegidos, con criterios de sostenibilidad. Esta normativa adecuará los usos a la potencialidad del suelo sin que esto suponga la eliminación, destrucción o deterioro de los valores que poseen.
- Fomentar la conectividad del territorio.
- Considerar a la mayoría de las actividades primarias, especialmente las agropecuarias, como un factor valioso en la conservación de la biodiversidad y del paisaje, que deben ser, en algunos casos potenciadas y valoradas.
- Tener en consideración los efectos de posibles cambios esenciales en el ámbito y en la ordenación: el cambio climático, los cambios coyunturales económicos y de mercado,...
- Dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 45 y 46 de la Ley Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

5.2. Marco legal

El Marco Legal en el que se encuadra el futuro Plan Municipal se corresponde con la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. En el Capítulo III del Título II de la mencionada ley establece que tendrán la condición de Suelo No Urbanizable, para el que se establecen dos categorías, los terrenos en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Suelo no urbanizable especial (Artículo 45)

- a) Los que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
- b) Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.
- c) Los sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los mismos.

2.- Suelo no urbanizable genérico (Artículo 46)

- a) Aquellos en los que concurra alguno de los valores referidos en el artículo anterior o que cuenten con un significativo valor agrícola, forestal o ganadero o con riquezas naturales, justificando debidamente dichas circunstancias.
- b) Excepcionalmente, y con igual justificación, aquellos que por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exigiría su aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano.

5.3. Suelo no urbanizable especial

En este apartado se recogen los suelos no urbanizables especiales en base a lo establecido en el artículo 45 de la ley, a través de la identificación de aquellos elementos que se localizan en el municipio de Villamediana de Iregua y que pueden ser objeto de estar incluidos dentro de los tres apartados recogidos en el citado artículo.

5.3.1. Suelo especial por legislación sectorial (Art 45.a LOTUR)

Los suelos protegidos por legislación sectorial en La Rioja están sometidos a una determinada normativa, con la finalidad concreta (sectorial). Muchos de ellos

estructuran el territorio conformando una red “lógica” y coherente, salvaguardando los valores naturales y productivos del medio.

Los suelos protegidos por legislación sectorial en el PGM de Villamediana de Iregua son los incluidos en el PEPMAN como Huertas del Iregua. Una vez establecida para este ámbito la categorización de Suelo No Urbanizable especial por Legislación Sectorial se han creado dos subcategorías dentro del mismo:

- Huertas Tradicionales del Iregua - **(SNUELS: HT)**
- Riberas de Interés Paisajístico – **(SNUELS: RR)**

La primera subcategoría comprende toda la superficie de Huertas Tradicionales contemplada en el PEPMAN salvo las zonas de Ribera del Río Iregua que quedan comprendidas en la segunda subcategoría.

El objeto de delimitar estas dos subcategorías es establecer un régimen de usos más adecuado para los valores ambientales de cada ámbito especialmente para el de Riberas de Interés Paisajístico que es más sensible a la intervención del hombre.

5.3.2. Suelo especial por dominio público (Art. 45c LOTUR)

Las normativas que regulan las diferentes infraestructuras y elementos de relevancia territorial, como las carreteras y los cauces, establecen una serie de dominios públicos, que a modo de bandas de protección van graduando los usos y actividades que se pueden realizar en el entorno de estos elementos. Estos dominios públicos cuentan con diferentes niveles y bandas que serán recogidos para cada uno de los elementos.

Los suelos protegidos por Dominio Público en el PGM de Villamediana de Iregua son:

- Protección a las Vías de Comunicación **(SNUEDP: VC)**
- Cauces **(SNUEDP: C)**

5.4 Suelo no urbanizable genérico (SNUG)

5.4.1.- SNUG por valores significativos (Art. 46a) LOTUR)

Estos suelos, a pesar de no estar incluidos en ninguna figura de protección de rango regional o nacional, cuentan con valores significativos a escala local. El objetivo de esta categoría de suelos ha de ser el de proteger estos valores de forma que las actividades que se realicen en los mismos no los altere o elimine. Se incluyen dentro de estos suelos elementos naturales, productivos y algunos elementos de interés a escala local.

Los suelos protegidos por Valores Significativos en el PGM de Villamediana de Iregua son:

- **Agrícolas (SNUGVS: A)**

El ámbito de esta categoría de suelo no urbanizable comprende la mayor parte del término municipal de Villamediana de Iregua ya que es la principal actividad económica del municipio.

5.4.2.- SNUG por inadecuación para su desarrollo urbano (Art. 46b) LOTUR)

Estos suelos, a pesar de no contar con elementos destacables o singulares dentro del ámbito municipal, son suelos que cuentan con alguna limitación para usos urbanos o no encajan en el modelo de desarrollo que se ha planteado para este Plan General.

Los suelos protegidos por Inadecuación para su Desarrollo en el PGM de Villamediana de Iregua son:

- **Modelo de desarrollo (SNUGIDU: MD)**

El ámbito de esta categoría de suelo no urbanizable comprende las superficies de suelo entre los sectores dispersos y tiene como finalidad evitar la proliferación de edificaciones una vez reordenada la edificación existente en suelo no urbanizable a través de los sectores Dispersos.

- **Riesgo Geomorfológico (SNUGIDU: RG)**

El ámbito de esta categoría de suelo no urbanizable comprende las laderas existentes en el término municipal de Villamediana de Iregua, y se caracterizan por disponer de pendientes superiores al 20%. El objeto de esta categorización es impedir la construcción de edificaciones y el desarrollo de acciones que puedan aumentar el proceso de erosión de estos suelos.

5.5 Afecciones

Existen una serie de afecciones que implican cierta regulación de los usos y actividades afectando en mayor medida al suelo no urbanizable aunque en algunos casos también afectan al suelo urbano y urbanizable, que pese a no ser categorías de suelo ya que no cumplen los requisitos para ser considerados como tales según la LOTUR, deberán ser tenidos en cuenta a la hora de implantar usos y actividades en todo el ámbito territorial que conforman.

Las afecciones tenidas en cuenta en el Suelo de Villamediana de Iregua son:

- **Vías Pecuarias (A: VP)**
- **Elementos Culturales (A: C)**

- Inundabilidad (**A:IN**)
- Infraestructuras Locales (**A: IL**)
- Otras Infraestructuras (**A: OI**)
- Abastecimiento y Saneamiento (**A: AS**)
- Zonas de Protección Acústica (**A: PA**)
- Reserva Vías de Comunicación (**A: RV**)

6. Suelo urbano y urbanizable

En base a lo expuesto en apartados anteriores, se realiza la propuesta de clasificación de Suelos Urbanos y Urbanizables, que se describe a continuación, distinguiendo el núcleo urbano de Villamediana de Iregua y el área de actividades económicas.

Como referencia para elaborar esta propuesta, se plantea un plazo de 16 años para su desarrollo.

6.1. Núcleo de Villamediana de Iregua

En el núcleo de Villamediana de Iregua se plantea consolidar el uso residencial, integrando y reordenando las edificaciones periurbanas en la trama urbana, mejorando el sistema de espacios libres y equipamientos comunitarios y estableciendo nuevos viales que garanticen la conexión de toda la trama urbana.

El desarrollo de los suelos clasificados actualmente en el Plan General vigente y los suelos cuya nueva clasificación propone el Plan General se desarrollan en los siguientes ámbitos:

AMBITO 1

El desarrollo de este primer ámbito establece la capacidad residencial del suelo actualmente clasificado como suelo urbano.

El cálculo de la capacidad de aprovechamiento de este ámbito se realiza a partir de tres tipos de suelos:

- Suelos Urbanos Consolidados, calificados Residenciales estén o no edificados.
- Suelos Urbanos No Consolidados, calificados en el presente PGM como Residenciales, sometidos a procesos integrales de urbanización y edificación, a desarrollar por medio de Unidades de Ejecución.

Para el cálculo de población se han utilizado los criterios señalados en el Anexo II "Cálculo de Población" del PGM:

ZONA		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES
SUC	Suelo Urbano Consolidado	1.011.084 m ²	671.232 m ² t	5.811	19.076
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado	144.278 m ²	122.131 m ² t	1.073	3.483
Total		1.155.362 m ²	793.364 m ² t	6.884	22.559

AMBITO 2

El desarrollo de este segundo ámbito se realiza a partir de dos tipos de suelos:

- Suelos urbanizables delimitados en el PGM y que se compone de los Sectores S1, S2, S3, S4, S5, S8, S9, S10, S11.
- Suelo Urbanizable que mantienen esa clasificación pero que se encuentran en tramitación como es el caso del R-3, cuya denominación se mantiene en el PGM.

El sector S1, se ubica el noreste del núcleo urbano junto a los barrios de Valdecarros y lindando al oeste con el antiguo sector R-11. El objeto de este sector es dotar la zona norte del núcleo urbano de superficies de equipamiento creando una nueva centralidad y dando continuidad a la trama urbana entre el barrio de Valdecarros y el antiguo R11. El uso dominante de este sector es residencial mixto.

El sector S2, se ubica a continuación del sector S1 y junto al antiguo sector R11, siendo el objetivo de este sector dar continuidad a la trama urbana con el sector residencial unifamiliar de manera que se establezca una mayor compacidad de la estructura urbana. El uso dominante de este sector es residencial mixto.

El sector S3 se ubica al sur del municipio, al otro lado de la LR-250 frente al barrio de las piscinas. Se trata de un crecimiento natural del núcleo urbano hacia el sur, y pretende dar respuesta a la demanda de viviendas unifamiliares en el municipio y albergar el sistema general de la Guardia Civil. El uso dominante de este sector es residencial unifamiliar.

El sector S4 se ubica al sur del municipio y al oeste del sector S3, tratándose de una prolongación del anterior sector, de manera que se genere un frente urbano con cierta continuidad. El uso dominante de este sector es residencial unifamiliar.

El sector S5 se ubica al este del sector y su objeto es establecer una ordenación de cierre del margen este del núcleo urbano, enlazando a través de un vial perimetral la nueva trama urbana del sector R3, la urbanización de la cañada y la urbanización del antiguo sector R4. El uso dominante de este sector es residencial mixto. La densidad de viviendas prevista para este sector es de 64 viv/hta, ya que se trata de un sector con un aprovechamiento muy elevado a

materializar en el sector para compensar la cesión del Sistema General Adscrito de superficie equivalente a la mitad del sector.

El sector S8 se ubica al norte del casco urbano de Villamediana y su objeto es establecer una conexión viaria desde la primera glorieta de acceso al núcleo urbano hacia los nuevos desarrollos urbanísticos previstos del sector S1, S2 y S9. El uso dominante de este sector es residencial mixto. La densidad de viviendas prevista para este sector es de 75 viv/hta, ya que se trata de un sector cuya finalidad es dar continuidad a una trama urbana donde existe una elevada densidad de viviendas, disponiendo a su vez de una elevada cesión de sistemas generales adscritos.

El sector S9 se ubica al noreste del casco urbano de Villamediana, coincidiendo con el ámbito del antiguo R5 de las N.N.S.S. y su objeto es terminar la ordenación de las manzanas situadas en el barrio de Valdecarros, y servir de transición en las ordenaciones de los nuevos sectores previstos. El uso dominante de este sector es residencial mixto. La densidad de viviendas prevista para este sector es de 67 viv/hta, ya que se trata de un sector cuya finalidad es dar continuidad a una trama urbana donde existe una elevada densidad de viviendas, disponiendo a su vez de una elevada cesión de sistemas generales incluidos.

El sector S10 se ubica al oeste del casco urbano de Villamediana, coincidiendo con el ámbito del antiguo R1 de las N.N.S.S. y su objeto es terminar la ordenación de las manzanas situadas en el barrio de Santa Eufemia, y servir de remate urbano frente a la circunvalación. El uso dominante de este sector es residencial mixto. La densidad de viviendas prevista para este sector es de 62 viv/hta, ya que se trata de un sector cuya finalidad es dar continuidad a una trama urbana donde existe una elevada densidad de viviendas, disponiendo a su vez de una elevada cesión de sistemas generales incluidos.

El sector S11 se ubica al sur del barrio de la Ribaza, coincidiendo parcialmente con el ámbito del antiguo R7 de las N.N.S.S. y su objeto es terminar la ordenación del barrio y obtener un Sistema General de Protección de la Naturaleza que complemente la vía romana y permita recuperar el entorno de la Ribera prolongando el Parque del Iregua de Logroño. El uso dominante de este sector es residencial mixto. La densidad de viviendas prevista para este sector es de 61 viv/hta, ya que se trata de un sector que dispone de una elevada cesión de sistemas generales incluidos.

El Sector R3 se ubica en el sureste del núcleo urbano próximo a la rotonda de la circunvalación LR-250 y actualmente se encuentra en tramitación.

Para el cálculo de población, según la Ley 7/2011, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2012, en su Título III, Capítulo VI, que modifica la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja establece que la determinación de la superficie destinada a zonas verdes se considerará un habitante por cada 35m² construidos edificables de uso residencial en el que caso de que se fije la edificabilidad o 3,5 habitantes por vivienda si se establece el número de viviendas:

ZONA		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES
S1	Suelo Urbanizable Delimitado	100.870 m ²	47.250 m ² t	497viv	1.740
S2	Suelo Urbanizable Delimitado	134.962 m ²	65.989 m ² t	635viv	2.222
S3	Suelo Urbanizable Delimitado	117.327 m ²	58.161 m ² t	314viv	1.099
S4	Suelo Urbanizable Delimitado	70.428 m ²	32.367 m ² t	175viv	612
S5	Suelo Urbanizable Delimitado	32.753 m ²	20.910 m ² t	209viv	732
S8	Suelo Urbanizable Delimitado	16.825 m ²	12.276 m ² t	127viv	444
S9	Suelo Urbanizable Delimitado	26.386 m ²	16.845 m ² t	177viv	620
S10	Suelo Urbanizable Delimitado	28.305 m ²	17.513 m ² t	175viv	612
S11	Suelo Urbanizable Delimitado	30.862 m ²	18.920 m ² t	189viv	662
Subtotal		558.718 m²	290.231 m²t	2.498	8.743
R3	Suelo Urbanizable en tramitación	22.572 m ²	11.286 m ² t	122	427
Total		581.290 m²	301.517 m²t	2.620	9.170

AMBITO 3

Este ámbito está compuesto por los sectores de asentamientos dispersos con uso residencial unifamiliar y comprende los sectores SD1, SD2, SD3, SD4 y SD5.

El sector SD1, comprende el ámbito previsto en el documento del PGM junto a la carretera LR-255 y al sur del sector S3. Su uso global es Residencial Unifamiliar Disperso.

El sector SD2, comprende el ámbito previsto en el documento del PGM a ambos lados de la carretera LR-345. Su uso global es Residencial Unifamiliar Disperso.

El sector SD3, comprende el ámbito en el que se encuentra la fábrica de compostaje de champiñón, las naves de cultivo de champiñón y la granja ganadera. Con motivo de la elevada carga indemnizatoria existente y de la proximidad al sector S3 se ha establecido una mayor densidad de viviendas en este sector. Su uso global es Residencial Unifamiliar Disperso.

El sector SD4, comprende el ámbito en el que se encuentran las viviendas de la senda de los Molares y el ámbito situado al sur de la senda de los Molares, en el que se encuentran ubicados una serie de viviendas y pabellones agrícolas. Con motivo de la cantidad de viviendas existentes en este sector se ha establecido una mayor densidad de viviendas que permita la reordenación de la totalidad de las existentes. Su uso global es Residencial Unifamiliar Disperso.

El sector SD5 comprende el ámbito previsto a ambos lados de la carretera LR-250 en el límite del Termino Municipal de Villamediana, englobando un conjunto de viviendas existentes que en documentos anteriores no se habían considerado y que a partir de las alegaciones presentadas en la última exposición al público se ha determinado incluir al tratarse de una situación

urbanística equivalente a los otros sectores de asentamientos dispersos. Su uso global es Residencial Unifamiliar Disperso.

Para evaluar la capacidad de desarrollo de este tipo de suelo se considera una ocupación media de 3,5 habitantes por vivienda, y los ratios de 250m²t por vivienda, en los sectores SD1, y SD2, de 125m²t por vivienda en el sector SD3 y de 160m²t por vivienda en los sectores SD4 y SD5. Esta evaluación determina los siguientes resultados:

ZONA		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES
SD1	Suelo Urbanizable Delimitado	306.465 m ²	43.781 m ² t	175	612
SD2	Suelo Urbanizable Delimitado	190.180 m ²	27.169 m ² t	109	382
SD3	Suelo Urbanizable Delimitado	67.271 m ²	10.781 m ² t	87	304
SD4	Suelo Urbanizable Delimitado	67.546 m ²	9.825 m ² t	61	214
SD5	Suelo Urbanizable Delimitado	69.437 m ²	10.112 m ² t	63	221
Total		700.899m²	101.668 m²t	495	1.733

6.2. Área de actividades económicas

Según los objetivos fijados por el Plan, se prevén varias áreas de actividades económicas a través de los sectores urbanizables delimitados I9, S6 y S7 y el área de suelo urbanizable no delimitado SUND-3.

El sector I9, se encuentra en tramitación disponiendo de plan parcial, proyectos de compensación y proyectos de urbanización aprobados, habiendo iniciado las obras de urbanización en el año 2012.

El sector S6 se ubica junto al sector I9 al norte de la AP-68 y comprende el mismo ámbito ocupado por el antiguo sector de las NNSS denominado R8. Este sector dispone de una superficie de 64.000m² y de un aprovechamiento de uso característico residencial 40.286m²t, siendo el uso dominante previsto el comercial.

El sector S7 se ubica junto al antiguo sector IR10 de las NNSS al sur de la AP-68 y comprende el mismo ámbito ocupado por el antiguo sector de las NNSS denominado R8. Este sector dispone de una superficie de 127.125m² y de un aprovechamiento de 79.578m²t, siendo el uso dominante previsto el comercial.

El Área SUND-3 se ubica al sureste del cementerio municipal y comprende una franja de suelo desde la carretera LR-250 hasta la carretera LR259, ocupando una superficie total de 289.745m². Esta Área tiene como objeto prever un nuevo espacio de actividades económicas en caso de que se agoten los sectores I9, S7 y S8.

6.3. Evaluación del desarrollo planteado

La zona de influencia del municipio de Villamediana de Iregua abarca una importante área junto a la capital Riojana, disfrutando por tanto de las sinergias del área metropolitana y disponiendo a su vez de características propias muy ventajosas como es el alto grado de conectividad por la presencia de infraestructuras de nivel nacional y autonómico y un entorno de interés paisajístico como son el río Iregua y las laderas de la plana. Todo ello presenta una serie de características y oportunidades singulares que deben ser aprovechadas en el ejercicio de ordenación territorial y urbanística, estableciendo un modelo de desarrollo económico basado en el cuidado y respeto hacia el medio y los recursos naturales.

Dentro de este encuadre la propuesta del PGM permitirá:

- En el ámbito residencial mantener y mejorar el núcleo urbano existente, organizando sus futuros crecimientos sin incidir en la masificación residencial, y corrigiendo los déficits de zonas libres públicas y dotaciones que tienen actualmente, así como la falta de centralidad que han causado los nuevos crecimientos.
- En el ámbito de Actividades Económicas se reserva un área para implantar actividades secundarias y dos áreas para las actividades terciarias en el punto de mayor conectividad viaria del municipio que permita una mayor actividad económica.
- En el ámbito cultural se propone impulsar el Plan Especial de Protección del Barrio Bodegas, que junto con los sistemas Generales de Protección de la Naturaleza del cerro de San Cristóbal y el Sistema General Dotacional previsto en barrio bodegas permita establecer una gran zona de esparcimiento, la implantación de actividades culturales y recreativas que fomenten el turismo en el municipio.
- En el ámbito ambiental es en el que se proponen más medidas como son los Sistemas de Protección de la Naturaleza, junto al río Iregua y en las laderas de La Plana y la regularización de los sectores dispersos. Esta operación tiende a ordenar los citados ámbitos, haciéndolos más permeables mediante la consolidación de corredores ecológico y protegiendo el suelo no urbanizable colindante para evitar su desarrollo. A su vez dentro de las actuaciones ambientales cabe señalar el fomento de la construcción y urbanización sostenible, la mejora de las exigencias de calificación energética de las viviendas, y la incorporación de medidas tendentes a la integración paisajística de los nuevos desarrollos.

En cifras, el resumen de superficies de suelo es el siguiente:

SUELO URBANO	SUPERFICIE
URBANO CONSOLIDADO	1.011.084m²
URBANO NO CONSOLIDADO	144.278m²

SUBTOTAL	1.155.362m²
-----------------	-------------------------------

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUPERFICIE
SECTORES DELIMITADOS RESIDENCIAL	581.290m²
SECTORES ACTIVIDADES ECONOMICAS	383.809m²
SECTORES DELIMITADOS DISPERSOS	700.899m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	152.672m²
SUBTOTAL	1.818.670m²

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	SUPERFICIE
AREAS SUELO	529.439m²

TOTAL SUELO URBANIZABLE	2.348.109m²
--------------------------------	-------------------------------

SUELO NO URBANIZABLE	SUPERFICIE
ESPECIAL	3.863.315m²
GENERICICO	13.261.307m²
SUBTOTAL	17.124.622m²

TOTAL TERMINO MUNICIPAL	20.628.093m²
--------------------------------	--------------------------------

El PGM establece un desarrollo de 1.073 viviendas en el Suelo Urbano No Consolidado, 2.620 viviendas en los Suelos Urbanizables Delimitados y 495 viviendas para los Sectores Urbanizables Dispersos de carácter rural.

La total capacidad de desarrollo incluido en el PGM es de 5.596 viviendas, que unidas a las 4.403 viviendas existentes en el Suelo Urbano Consolidado suponen una capacidad máxima de 9.999 viviendas, suficientes para absorber con creces la posible demanda en los 16 próximos años, dentro de la política de mantener a Villamediana de Iregua como un núcleo de tamaño medio.

A pesar de que con los criterios de cálculo poblacional marcados se establece un techo poblacional de 33.462 habitantes, con los criterios actuales de ocupación (89%) del parque inmobiliario y de ocupación personas/vivienda (1,91), se obtendría un techo población más realista de: $9.999 \text{ viviendas} \times 0,89 \times 1,91 = 16.997$ habitantes. Esta cifra se aproxima en mayor

medida a las previsiones de crecimiento poblacional para el año 2029 del punto 2.1.2.2 de esta memoria que establece en base al aumento medio del padrón de habitantes durante los tres últimos años una población total de 13.424 habitantes. La diferencia entre la capacidad poblacional realista del PGM de 16.997 habitantes y el aumento de población previsto conforme al crecimiento medio del padrón municipal de los últimos 3 años de 13.424 habitantes, asciende 3.573 habitantes. Esta diferencia se considera adecuada como margen propio del crecimiento poblacional en 16 años y ante el incierto futuro del sector inmobiliario.

Además de la previsión de crecimiento urbanístico con objeto de atender al crecimiento poblacional, hay que tener en cuenta los importantes desequilibrios existentes en el municipio relativos a la carencia de espacios libres de zonas verdes, aparcamientos y suelo dotacional en el municipio, la falta de compacidad del modelo urbano y las desconexiones de la trama urbana. El modelo propuesto, pretende a su vez afrontar todos estos problemas mediante las nuevas unidades de ejecución y los nuevos sectores previstos.

En relación a los aparcamientos cabe señalar que en el núcleo urbano de Villamediana de Iregua tan sólo se han detectado problemas de estacionamiento en la zona del casco antiguo y del barrio de la Ribaza. Es por ello que en el P.G.M. se han previsto un total de 6 zonas de aparcamientos públicos para solucionar la problemática en estos ámbitos.

En la Ribaza se ha previsto en la UE.Q.13.1. de carácter superficial con una capacidad de 110 vehículos, que junto a los estacionamientos privados que se construyan en la nueva edificación de la unidad de ejecución cubrirán la demanda de las 194 viviendas de la zona de la Ribaza. En el casco antiguo las zonas de aparcamiento se han previsto en las unidades de ejecución UE.V.13.13, UE V.13.16, UE W.13.1, UE W.13.2 y UE W.13.4. con carácter de aparcamientos subterráneos bajo zonas verdes con una capacidad de 108 plazas, 60 plazas, 144 plazas, 114 plazas y 150 plazas respectivamente. En total se contempla una capacidad de aparcamiento público de 576 plazas, superior a la previsión obligatoria de aparcamientos por viviendas prevista en el artículo 192 de las normas urbanísticas para las 450 viviendas del casco antiguo.

Además de los citados ámbitos tan sólo se prevén aparcamientos públicos bajo las zonas verdes de las unidades UE. V.13.5., UE V.13.8. y UE V.14.1. ya que la ordenación prevista para las edificaciones en este ámbito dificulta en gran medida el cumplimiento de las necesidades de aparcamiento. En el resto del núcleo urbano no se considera necesario una mayor previsión de aparcamientos ya que la amplitud de los viales y la ordenación de la edificación permite satisfacer la demanda de estacionamientos.

6.4. Infraestructuras existentes y previstas

El municipio de Villamediana de Iregua dispone de redes de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad adecuadas, quedando grafiado el trazado existente y previsto, en los planos IA, IS e IE relativos a infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y electricidad que se incluyen en el Plan General Municipal.

6.4.1. Red de abastecimiento de agua potable

Actualmente el Municipio se abastece de agua de los depósitos de Lardero situados al suroeste del municipio en la colina del término la Coronilla, que se alimentan a su vez de una captación del río Iregua en Islallana. En esta zona existen dos depósitos, de los cuales uno es compartido por Villamediana de Iregua y Alberite y el otro es de uso exclusivo de Lardero. La conexión con este depósito se realiza a través de una conducción de fundición Dúctil de 400mm cuyo trazado discurre colina abajo hasta la AP68 en sentido noreste, a continuación por el sur de la AP68 en dirección este hasta llegar al camino viejo de Logroño a Alberite, a partir de este punto en dirección sur por el camino hasta el encuentro con el camino viejo de Lardero a Villamediana y finalmente por este camino en dirección este hasta cruzar la LR-250 que circunvala Villamediana de Iregua. Una vez atravesada la LR-250 sigue el trazado de la circunvalación en sentido sureste, hasta el acceso a la zona de las Piscinas de Villamediana de Iregua donde separa la red en dos ramales, uno en dirección sur para abastecer al núcleo de Alberite y otro en dirección sureste para abastecer al depósito de Villamediana de Iregua. El trazado hasta el depósito discurre en suelo urbano por las calles Francisco de Quevedo, Avda. Cameros, Cristóbal Marín y Comisaría y a partir de la misma sube a través de la zona verde del antiguo sector R4 en sentido norte hasta acometer hasta el depósito municipal. El depósito municipal se sitúa a una cota de 484m, y dispone de un caudal de entrada de 53,87 l/s y una capacidad de 560 m³.

El control de agua de boca y el mantenimiento de la red en el término municipal lo realiza el personal del Ayuntamiento de Villamediana de Iregua, mientras que el mantenimiento de los depósitos principales y de la infraestructura en general lo realiza la empresa concesionaria de las instalaciones de abastecimiento de Lardero

Recientemente el municipio queda incluido dentro del Plan de Abastecimiento de agua del Subsistema del Bajo Iregua, promovido por el Consorcio de Aguas y Residuos y que se encuentra actualmente en fase de ejecución. Con la incorporación de Villamediana de Iregua a este Plan de Abastecimiento queda integrada en un Sistema General de Abastecimiento de ámbito metropolitano cuya competencia es exclusiva del Consorcio de Aguas, haciéndose cargo este organismo de las ampliaciones que requiera la red para cubrir las demandas de las poblaciones incluidas.

El caudal estimado para Villamediana de Iregua por el Subsistema del Bajo Iregua es de 76,14 l/s que corregido con un coeficiente de 1,2 supone un caudal máximo diario de 5.482,08 m³ que para un consumo estimado por persona de 280 l/día supone una capacidad poblacional de 19.579 habitantes. Según este caudal estimado y teniendo en cuenta que la capacidad poblacional actual es de 13.997 habitantes, mientras se mantenga un coeficiente de seguridad de caudales punta de 1,2 se dispondrá de un margen de 5.582 habitantes. Para evitar que el crecimiento poblacional de Villamediana de Iregua supere la capacidad de abastecimiento prevista por el Plan de Abastecimiento de agua del Subsistema del Bajo Iregua, se establece como protocolo de obligado cumplimiento la necesidad de disponer de autorización del Consorcio de Aguas y Residuos de la Rioja con carácter previo a la aprobación de los instrumentos de gestión o de planeamiento de desarrollo que puedan aumentar la capacidad poblacional en el suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado respectivamente.

Como solución alternativa con objeto de facilitar la mejora de la capacidad de abastecimiento del Subsistema del Bajo Iregua, se ha previsto un sistema general de infraestructuras SIGF-5 que facilite al Consorcio la ampliación del depósito situado junto al cerro de San Cristóbal, con carácter inmediato si fuere preciso.

En la documentación gráfica de las redes de abastecimiento se han trazado las redes existentes en suelo urbano y los diferentes tipos de canalizaciones ya sean de fundición o de fibrocemento así como las llaves de paso, bocas de riego, de incendios y válvulas de vaciado. Por otra parte también se han señalado los trazados orientativos de las redes en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado, así como el nuevo trazado de la conducción a Arrubal del Subsistema del Bajo Iregua.

6.4.2. Red de saneamiento

El núcleo urbano dispone en su mayor parte de una red unitaria de saneamiento fecal y pluvial, salvo en las calles Alberite, Portillo, Solana y Luís Ortún en las que recientemente se han llevado a cabo obras de reurbanización y se ha ejecutado una red separativa. Al encontrarse la mayor parte del núcleo urbano sobre el cerro de San Cristóbal la red de saneamiento del núcleo urbano sigue un esquema radial iniciándose en los barrios altos y finalizando en los barrios bajos junto a la carretera de circunvalación donde un colector paralelo a la misma recoge todos los ramales en sentido este-noroeste hasta llegar a la zona de viviendas unifamiliares situado al norte del núcleo urbano. En este punto los vertidos del municipio se conectan con el colector del Bajo Iregua del Consorcio de Aguas y Residuos que atraviesa la AP68 y

discurre por la margen sur del río Iregua hasta conectar con la estación depuradora de Logroño.

No obstante se han detectado toda una serie de problemas en esta red que se enumeran a continuación:

El problema que presenta el saneamiento municipal es que al tratarse de una red unitaria de dimensiones ajustadas, el colector paralelo a la circunvalación entra en carga rápidamente cuando se producen precipitaciones provocando problemas de revoques en las edificaciones de los barrios más bajos.

Por ello se considera necesario incorporar junto al colector de saneamiento fecal que discurre paralelo a la circunvalación un nuevo colector de saneamiento pluvial que desemboque en una balsa de decantación para a continuación verter al Río Iregua, así como ampliar la sección de la red de saneamiento fecal hasta entroncar con el emisario del Bajo Iregua. Ambas medidas han quedado recogidas en el Estudio Económico Financiero, siendo financiadas en su totalidad por el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua.

Por otra parte en el término municipal de Villamediana, junto al barrio de La Ribaza se produce el entronque de la red de saneamiento de Lardero con el emisario del Bajo Iregua, y con la red de saneamiento del Hospital San Pedro, produciéndose en ese punto constantes atascos y vertidos al exterior de la red.

El colector del bajo Iregua presenta actualmente problemas de falta de sección por el exceso de vertidos de los pueblos a los que da servicio, produciendo una sobrepresión de la red y debiendo recurrir a aliviaderos que vierten directamente sobre el Río Iregua.

En 2010 el Consorcio de Aguas y Residuos ha iniciado la tramitación de la ampliación del emisario del Bajo Iregua. Con la integración de Villamediana de Iregua en esta nueva red de saneamiento ocurre una situación similar respecto a la red de abastecimiento y es que la competencia sobre la misma es exclusiva del Consorcio de Aguas.

Los caudales previstos para el nuevo emisario del bajo Iregua en el tramo de Villamediana de Iregua hasta el entronque con el de Lardero-EDAR son de 1.741,20 l/s, del cual se destinan 761,40 l/s como caudal máximo del núcleo de Villamediana de Iregua habiéndose previsto un tanque de Tormentas en este tramo de la red con un volumen de 1.837 m³. El caudal máximo es por tanto muy superior al medio diario de 63,45 l/s (muy similar al que se ha tenido en cuenta para dimensionar el Subsistema del Bajo Iregua), por lo que aunque en la EDAR no se haya calculado una mayor capacidad de depuración, la nueva red prevista dispone de caudal suficiente para la capacidad poblacional prevista por el plan.

Si a la población prevista de 33.462 habitantes se le añade la equivalencia de 1 habitante por cada 200 m² de suelo bruto dedicado a uso industrial, que en el caso del I9 supone un total de $192.684/200 = 963$ habitantes equivalentes, se obtiene la cifra de 34.425 habitantes equivalentes para el término de Villamediana de Iregua. Con un vertido medio de 350 l/hab-equiv día, se obtiene la cifra de 12.049 m³/día lo que supone un caudal en l/s de 139,45, tratándose de un valor medio entre el caudal medio de 63,45 l/s y el caudal punta previsto de 152,28 l/s, pero muy alejado del máximo.

Por todo lo anteriormente señalado se establece como protocolo de obligado cumplimiento la necesidad de disponer de autorización del Consorcio de Aguas y Residuos de la Rioja con carácter previo a la aprobación de los instrumentos de gestión o de planeamiento de desarrollo que puedan aumentar la capacidad poblacional en el suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado respectivamente. A su vez se estará en todo caso a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 5/2000 de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja.

En la documentación gráfica de las redes de saneamiento se han trazado las redes existentes en suelo urbano y los diferentes tipos de canalizaciones ya sean de PVC o de hormigón así como los pozos y sumideros. Por otra parte también se han señalado los trazados orientativos de las redes en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado, así como el nuevo emisario del bajo Iregua.

6.4.3. Red eléctrica

En los planos IE del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua se refleja toda la infraestructura existentes de instalaciones de redes de Alta Tensión a 66 KV, Media Tensión a 13,2 KV y Baja Tensión 400/230V que la Empresa Suministradora Iberdrola ha desplegado por el núcleo urbano de Villamediana de Iregua y su entorno. El valor de línea para todas las redes es continua para las redes aéreas y discontinuas para redes soterradas, siendo los colores utilizados, el rojo para la previsión de líneas de Alta Tensión, el azul para las existentes, verde para líneas de Media Tensión y Naranja y Amarillo para Baja Tensión. A su vez se han señalado con un doble círculo verde los centros de transformación exteriores y con un solo círculo verde los centros de transformación interiores, a su vez se ha marcado con un círculo verde sólido los centros de maniobras. A su vez también se han señalado las instalaciones de baja tensión previstas en los suelos urbanos no consolidados y sectores urbanizables delimitados.

Como puede observarse, todo el suelo urbano está completamente resuelto en cuanto a infraestructuras de energía eléctrica, que discurren por la totalidad de las calles, bien por canalización subterránea o mediante tendidos aéreos.

En Villamediana de Iregua, la empresa IBERDROLA S.A. dispone de una S.T.R. (Subestación Transformadora) situada frente a la primera rotonda de acceso de la carretera LR-250, y a la que le da servicio la red de 66 kV denominada “Logroño-Sequero” ejecutada con anterioridad a los desarrollos residenciales de los sectores IR10 y R11. Con fecha de 8 de junio de 2011 el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua ha suscrito un convenio de colaboración con Iberdrola Distribución Eléctrica SAU, con objeto de proceder al soterramiento de la línea aérea de alta tensión a su paso por los sectores IR10 y R11. La ejecución de la instalación prevista queda condicionada a la obtención de las preceptivas autorizaciones administrativas del proyecto técnico “Línea Eléctrica aérea (DC) S.T. Logroño-Sequero (variante entre apoyos nº 152 y nº 29) en el polígono IR-10 de Villamediana de Iregua y del proyecto “variante de línea subterránea a 66 kV (DC) denominada “Sequero” de S.T. “Logroño” entre apoyos 172 y 29 y variante entre apoyos 29 y 84 de la misma línea, en el término municipal de Villamediana de Iregua”. Mediante la ejecución de esta nueva línea se garantizará a la STR de un doble suministro de alta tensión y se procederá al desmontaje de la línea aérea de alta tensión que atraviesa actualmente los sectores IR10 y R11. se iniciarán las obras de ejecución de la línea eléctrica contemplada en este proyecto.

La capacidad de la STR de Villamediana de Iregua, dotada de varios transformadores de potencia 66/13,3 kV y de varios sistemas de 13,20 kV, y la inminente conexión de la misma con otra línea de alta tensión, permiten asegurar según los responsables de Iberdrola S.A. la capacidad de la red eléctrica ante los crecimientos previstos por el PGM.

7. Justificación del cumplimiento de la LOTUR

El presente documento cumple con lo dispuesto en la legislación urbanística, especialmente lo dispuesto en el Título II de la LOTUR, sobre Clasificación y Régimen del Suelo, y en el Capítulo I del Título III de la misma Ley, donde se regula el Plan General Municipal.

En concreto se detalla a continuación el cumplimiento de los siguientes extremos.

7.1. Justificación de los art. 41 y 42 de la LOTUR

Para la clasificación de suelo urbano se ha cumplido lo dispuesto en los citados artículos, para lo que se ha seguido el siguiente procedimiento:

1. Se han delimitado todos los suelos ya transformados por contar con los servicios urbanos de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se consideran para ello los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de ejecución, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos ni las carreteras.

2. Se han delimitado todos los terrenos que en ejecución del Planeamiento han sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

3. Los terrenos delimitados según los puntos precedentes se han clasificado como SUELO URBANO, con la categoría de CONSOLIDADO, al no encontrarse sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o procesos de reforma interior.

4. Los terrenos integrados en áreas que se encuentren edificadas en al menos el 50% del espacio apto para la misma según la ordenación que el planeamiento municipal establezca tendrán la categoría de SUELO URBANO.

5. En el plano N03 JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO se muestra la división en áreas para el cálculo de la consolidación, y que a continuación se explican:

5.1 El Área Casco Histórico-Núcleo: corresponde al límite natural de casco antiguo para el municipio de Villamediana. Se trata de una morfología urbana de similares características, con tipología de manzana cerrada y patio de reducido tamaño.

5.2 El Área Bodegas, como su nombre indica engloba la zona que se eleva al noreste del municipio apoyándose en el Cerro de San Cristóbal, con una tipología edificatoria de altura máxima de cornisa $H < 7$ en la mayoría de los casos, y con una presencia considerable de calados en subsuelo.

5.3 El Área Noroeste corresponde a la zona delimitada por la calle Anastasio Mateo, Partecortijo y Las Parras, tratándose de una zona en la que mayoritariamente han tenido lugar nuevos crecimientos a través de unidades de ejecución y solares de suelo urbano consolidado con morfología de manzana cerrada con espacio libre privado en su interior alturas de PB+2 y PB+3. Todo este ámbito se encontraba clasificado en las N.N.S.S. de Villamediana de Iregua como suelo urbano.

5.4 El Área Noroeste corresponde a la zona delimitada por la calle Anastasio Mateo, las edificaciones situadas al norte de la calle Salvador Dalí, y a ambos lados de la calle Valdecarras, el barrio Bodegas y la calle Escuelas. Esta zona comprende también ámbitos de nuevos crecimientos residenciales, existiendo edificaciones de mayor antigüedad en el entorno de la calle Anastasio Mateo, Barrio Bodegas, Luís Ortún y Calle Escuelas. Los nuevos crecimientos se ha desarrollado a través de unidades de ejecución y solares de suelo urbano consolidado con morfología de bloques abiertos con espacio libre privado en la zona trasera de la edificación con respecto a la calle y con alturas de PB+2 y PB+3. Todo este ámbito se encontraba clasificado en las N.N.S.S. de Villamediana de Iregua como suelo urbano.

5.5. El Área Suroeste se encuentra delimitada por las calles las Parras, Serrano, Portillo, la carretera de circunvalación y el sector S10, e incluye ámbitos minoritarios de edificaciones existentes de cierta antigüedad lindando con el casco antiguo y ámbitos mayoritarios de nuevos desarrollos urbanísticos como son las zonas de Santa Eufemia y de la Calle Alberite y la mitad del antiguo sector R-2 o zona de las Piscinas. La morfología más común en esta área es la de manzana cerrada con espacio libre privado en su interior alturas de PB+2 y PB+3, aunque en la zona de las piscinas también encontramos algunos ejemplos de edificación abierta y vivienda unifamiliar adosada. Este ámbito se encontraba clasificado en las N.N.S.S. de Villamediana de Iregua como suelo urbanizable delimitado en el caso de la mitad del sector R-2, y suelo urbano el resto.

5.6. El área Sureste comprende una superficie delimitada por la calle Portillo, Avenida Cameros, Calle Ompedera, Calle Cristóbal Marín y carretera de circunvalación y se compone de ámbitos con edificaciones existentes a modo de pequeño ensanche del casco antiguo, como es la barriada delimitada por las calles La Dula, Solana, Cristóbal Marín, Avenida Cameros y Albina Balba, y de ámbitos de nuevos crecimientos residenciales propuestos por las N.N.S.S. como son la otra mitad del sector R-2 y el sector R-4. La morfología más común en esta área es la de manzana cerrada con espacio libre privado en su interior alturas de PB+2 y PB+3, aunque en la zona de las piscinas y del R-4 también encontramos algunos ejemplos de edificación abierta y vivienda unifamiliar adosada. Este ámbito se encontraba clasificado en las N.N.S.S. de Villamediana de Iregua como suelo urbanizable delimitado en el caso de la mitad del sector R-2 y del sector R-4, y suelo urbano el resto.

5.7 El Área Unifamiliar Norte, también de desarrollo relativamente actual, se ha englobado en un área independiente debido al carácter de vivienda unifamiliar y de baja

densidad, así como por su lejanía del núcleo urbano. Esta Área proviene del desarrollo de los sectores IR10 y R11 clasificados como urbanizables delimitados por las N.N.S.S.

5.8 El Área Ribaza, se trata de un asentamiento muy próximo al término municipal de Logroño, hasta el punto que su desarrollo está comprometido por los accesos actuales y por la proximidad con la ribera del Río Iregua. Todo este ámbito se encontraba clasificado en las N.N.S.S. de Villamediana de Iregua como suelo urbano.

Por tanto queda dividido el suelo urbano en 8 Áreas, que por separado cumplen con el cálculo de consolidación, y también en conjunto como se indica a continuación en la siguiente tabla:

ZONA	SUELO EDIFICADO (m ²)	SUELO NO EDIFICADO (m ²)
CASCO HISTORICO-NUCLEO	30.344,44m ²	5.335,45m ²
AREA NORESTE	25.742,64m ²	15.374,28m ²
AREA NOROESTE	22.074,86m ²	16.632,98m ²
AREA SURESTE	46.722,67m ²	32.598,96m ²
AREA SUROESTE	70.712,41m ²	20.214,16m ²
AREA RIBAZA	7.230,33m ²	2.546,00m ²
AREA UNIFAMILIAR NORTE	128.623,08m ²	80.902,17m ²
AREA BODEGAS	10.188,59m ²	9.004,12m ²
TOTAL	341.639,02m²	182.608,12m²
%	65,2%	34,8%

7.2. Justificación del art. 63b de la LOTUR

Se justifica aquí la reserva de suelo para el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, en proporción no inferior a 5m² por habitante previsto tanto en suelo urbano como en urbanizable delimitado.

A continuación se resume la reserva de Sistemas Generales de Espacios Libres distinguiendo entre Suelo Urbano Consolidado y no Consolidado, y el Suelo Urbanizable. Queda definido en la siguiente tabla:

ZONA		HABITANTES	CESION SEGÚN LOTUR	CESIÓN SEGÚN PGM
SUC	Suelo Urbano Consolidado	19.076	95.380 m ²	55.501 m ²
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado	3.483	17.415 m ²	58.244 m ²
Subtotal		22.559	112.795 m ²	113.745 m ²
SUR	Suelo Urbanizable Delimitado	9.170	45.850 m ²	
SD	Suelo Urbanizable Delimitado-Dispersos	1.733	8.665 m ²	
Subtotal		10.903	54.515 m ²	129.672 m ²
Total		33.462	167.310 m ²	243.417m ²

En el plano “N-02 SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES EXISTENTES PROPUESTOS” se representa gráficamente esta reserva de Sistemas Generales.

De la comparativa en el resultado total se observa que para una estimación de 33.462 habitantes, sería necesario una cesión de al menos 167.310m² de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes, y lo que se prevé en el modelo de Plan General asciende a 243.417m², muy superior al exigido por ley. En relación al cumplimiento de la cesión de Espacios Libres y Zonas Verdes cabe señalar que no se han tenido en cuenta los Sistemas Generales de Protección de la Naturaleza SPN1 y SPN2 cuya superficie total asciende a 63.792m² por tratarse de terrenos no practicables por su excesiva pendiente.

Las reservas de Sistemas Generales previstos en el PGM tanto para suelo Urbano no Consolidado como para Suelo Urbanizable se encuentran incluidos o adscritos a los respectivos ámbitos de gestión, de manera que a medida que éstos se vayan desarrollando se obtengan las superficies de Sistemas Generales para que la Administración Local los ejecute. En las fichas de todas las Unidades de Ejecución y Sectores con Sistemas Generales incluidos o adscritos se ha establecido la condición de simultanear la ejecución de los mismos con la urbanización del ámbito de gestión.

Tal y como se puede observar en la tabla superior la cesión de sistemas generales prevista en el PGM para el suelo urbano se establece en su mayor medida en las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano no Consolidado. La superficie de 58.244m² de cesión de Sistemas Generales previstos en las unidades de ejecución se ha distribuido de manera proporcional a la edificabilidad de las mismas. De esta manera la cesión se distribuye de manera uniforme en todas las unidades y la ejecución de los sistemas generales de zonas verdes puede garantizarse cronológicamente respecto al aumento de capacidad poblacional.

En el Suelo Urbanizable Delimitado la cesión de Sistemas Generales de Zonas Verdes se garantiza mediante el desarrollo previsto para cada cuatrienio:

Primer Cuatrienio: Sector S9 con S.G.Z.V. incluido de 4.320,66m², Sector S10 con S.G.Z.V. incluido de 12.200,00m², Sector SD1, Sector SD3 y Sector SD5. En el primer cuatrienio se

propone el desarrollo de estos 5 sectores con una capacidad poblacional prevista de 658 viviendas, 2.303 habitantes lo que requeriría una superficie de 11.515m² de S.G.Z.V., habiéndose previsto para este primer cuatrienio una superficie de 16.520,66m².

Segundo Cuatrienio: Sector 1 con S.G.Z.V. incluido de 16.638,50m² y S.G. adscrito SPN3 con superficie 17.820,35m², Sector 3 con S.G. adscrito SPN4 con superficie 20.353,00m², Sectores 6 y 8 con S.G. incluidos y adscritos pero no de Zonas Verdes o Sistemas de Protección a la Naturaleza, Sector SD2 y Sector SD4. En el segundo cuatrienio se propone el desarrollo de estos 6 sectores con una capacidad poblacional prevista de 1.080 viviendas, 3.780 habitantes lo que requeriría una superficie de 18.900m² de S.G.Z.V., habiéndose previsto para este segundo cuatrienio una superficie de 54.811,55m².

Tercer Cuatrienio: Sector S7 con S.G. adscrito SPN1 con superficie 47.726m². El desarrollo de este sector no supone incremento poblacional ya que es un sector de uso dominante comercial. Por otra parte el Sistema General SPN1 no se tiene en consideración como Sistema General de Zonas Verdes al no ser practicable por su excesiva pendiente.

Cuarto Cuatrienio: Sector S2 con S.G.Z.V. incluido de 16.451,70m², Sector S4 sin S.G.Z.V., Sector S5 con S.G.Z.V. incluido de 3.533,00m² y S.G. adscrito SPN2 con superficie 16.066,30m² y Sector S11 con S.G. incluido SPN con superficie 17.154,00m². En el cuarto cuatrienio se propone el desarrollo de estos 4 sectores con una capacidad poblacional prevista de 1.181 viviendas, 4.134 habitantes lo que requeriría una superficie de 20.670m² de S.G.Z.V., habiéndose previsto para este segundo cuatrienio una superficie de 37.138,70m², ya que el Sistema General SPN2 no se tiene en consideración como Sistema General de Zonas Verdes al no ser practicable por su excesiva pendiente.

A estas superficies se han de sumar las de los sistemas locales, que en el caso de los Sectores de Suelo Urbanizable superan notablemente lo exigido por la LOTUR

En la tabla siguiente se muestra un resumen por zonas de los principales datos, a saber: superficie ocupada, edificabilidad, viviendas y habitantes estimados:

	ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES
SUC	Suelo Urbano Consolidado	1.011.084 m ²	671.232 m ² t	5.811	19.076
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado	144.278 m ²	122.131 m ² t	1.073	3.483
SUR	Suelo Urbanizable Delimitado-Residenciales	581.290 m ²	301.517 m ² t	2.620	9.170
SD	Suelo Urbanizable Delimitado-Dispersos	700.899 m ²	101.668m ² t	495	1.733
Total		2.437.551 m²	1.196.548 m²t	9.999	33.462

7.3. Justificación del art. 69 de la LOTUR

En los sectores de Suelo Urbanizable de uso residencial del Plan General se establece una reserva de viviendas para Viviendas de Protección Pública del 30% de la edificabilidad residencial total, habiéndose agrupado las reservas de Vivienda de Protección Pública en los sectores residenciales plurifamiliares según la siguiente tabla:

ZONA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL SECTOR m²t	30% RESERVA MINIMA VPO m²t	RESERVA PREVISTA m²t	% RESERVA
S1	47.250 m²t	14.175 m²t	20.790 m²t	44%
S2	65.989 m²t	19.797 m²t	32.994 m²t	50%
S3	58.161 m²t	17.448 m²t	17.448 m²t	30%
S4	32.367 m²t	9.710 m²t	9.710 m²t	30%
S5	20.910 m²t	6.273 m²t	10.455 m²t	50%
S8	12.276 m²t	3.683 m²t	4.910 m²t	40%
S9	16.845 m²t	5.054 m²t	6.738 m²t	40%
S10	17.513 m²t	5.254 m²t	7.005 m²t	40%
S11	18.920 m²t	5.676 m²t	7.568 m²t	40%
SD1	43.781 m²t	13.134 m²t	-	0%
SD2	27.169 m²t	8.151 m²t	-	0%
SD3	10.780 m²t	3.234 m²t	-	0%
SD4	9.825 m²t	2.947 m²t	-	0%
SD5	10.112 m²t	3.034 m²t	-	0%
Total	391.898 m²t	117.570 m²t	117.618 m²t	

Respecto al cumplimiento del 30% de previsión de Viviendas de Protección Pública relativo al número total de viviendas previstas en los sectores, se procede a justificar su cumplimiento convirtiendo la edificabilidad prevista a número de viviendas.

La conversión de edificabilidad a número de viviendas se realiza en base a los estándares de cálculo poblacional de 35m² por habitante y 3,5 habitantes por vivienda. Mediante estos estándares se realiza la siguiente operación: $117.618 \text{ m}^2\text{t} / 35 \text{ m}^2\text{habitante} / 3,5 \text{ habitantes vivienda} = 960 \text{ viviendas}$. El número total de viviendas previstas en los sectores asciende a 3.115 viviendas siendo el 30% de las mismas 935 viviendas. Se deduce por tanto que la equivalencia de viviendas prevista en 960, es superior a las exigidas por ley 935 viviendas, cumpliendo lo establecido por el art. 69 de la LOTUR.

7.4. Justificación del art. 127.3 de la LOTUR

En el punto 3 del artículo 127 de la LOTUR se establece: *“El aprovechamiento medio de un sector de suelo urbanizable es el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a todas las unidades de ejecución incluidas en el sector entre su superficie*

total. En municipios cuya población se sitúe entre mil y diez mil habitantes, el aprovechamiento medio de estos sectores no podrá ser inferior en más de un veinticinco por ciento del más alto de los mismos.”

A continuación se señala una tabla con el aprovechamiento medio de los sectores para el uso característico Residencial Mixto, señalando las diferencias porcentuales respecto al sector con mayor aprovechamiento:

SECTOR	USO GLOBAL	APROVECHAMIENTO (m2t uso global)	APROVECHAMIENTO (m2t uso carácter. Residencial Mixto)	APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t/m2s)	REF. %
S1	Residencial Mixto	52.356,41	52.356,41	0,4408	80,25%
S2	Residencial Mixto	62.801,08	62.801,08	0,4653	84,71%
S3	R. Unifamiliar	56.409,94	62.232,94	0,4520	82,29%
S4	R. Unifamiliar	31.392,43	34.632,96	0,4918	89,52%
S5	Residencial Mixto	20.462,92	20.462,92	0,4192	76,31%
S6	Comercial	57.890,80	40.286,25	0,4449	80,99%
S7	Comercial	114.352,70	79.578,13	0,4551	82,85%
S8	Residencial Mixto	12.808,09	12.808,09	0,5405	98,40%
S9	Residencial Mixto	14.356,25	14.356,25	0,5441	99,05%
S10	Residencial Mixto	15.548,25	15.548,25	0,5493	100%
S11	Residencial Mixto	16.947,82	16.947,82	0,5491	99,97%
SD1	Residencial Unifamiliar Disperso	75.380,74	139.454,36	0,4309	78,43%
SD2	Residencial Unifamiliar Disperso	46.654,93	86.311,62	0,4538	82,62%
SD3	Residencial Unifamiliar Disperso	17.449,98	32.468,04	0,4799	87,36%
SD4	Residencial Unifamiliar Disperso	16.712,24	30.917,64	0,4577	83,33%
SD5	Residencial Unifamiliar Disperso	17.180,37	31.783,68	0,4577	83,33%

Tal y como se puede observar el sector con mayor aprovechamiento medio es el S10, con un coeficiente de 0,5492 m2t/m2s y el sector con menor aprovechamiento medio es el SD1 con un coeficiente de 0,4309 m2t/m2s. Entre ambos hay una diferencia del 21,57% inferior por tanto al 25% máximo permitido por el artículo 127.3 de la LOTUR.

7.5. Justificación del art. 131 de la LOTUR

En el punto 1 del artículo 131 de la LOTUR establece: *“La Administración actuante elegirá el sistema aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, capacidad de gestión, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia al sistema de compensación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad, o para la construcción de viviendas de protección pública, sea conveniente cualesquiera de los otros sistemas de actuación.”*

A continuación se señala una tabla con todas las unidades de ejecución y sectores urbanizables delimitados previstos en el plan, su sistema de actuación y su justificación en caso de prever el sistema de cooperación:

Unidad/Sector	SISTEMA DE ACTUACION	JUSTIFICACION
Q 13.1	COOPERACION	Necesidad de resolver el problema de circulación rodada y aparcamiento en el barrio de la Ribaza.
V 13.1	COOPERACION	Necesidad de completar la urbanización de la calle Rafael Azcona, y mejorar la accesibilidad a los barrios situados al este del núcleo urbano desde la calle Anastasio Mateo.
V 13.2	COOPERACION	Necesidad de completar la urbanización de la calle Rafael Azcona y Valdecarros, y mejorar la accesibilidad a los barrios situados al este del núcleo urbano desde la calle Anastasio Mateo.
V 13.3	COMPENSACION	
V 13.4	COMPENSACION	
V 13.5	COMPENSACION	
V 13.6	COMPENSACION	
V 13.7	COOPERACION	Necesidad de abrir calle de nueva creación, mejorando la accesibilidad a las edificaciones situadas al norte de la calle Hontana, así como a la nueva zona verde propuesta por el planeamiento.
V 13.8	COMPENSACION	
V 13.9	COMPENSACION	
V 13.10	COMPENSACION	
V 13.11	COMPENSACION	
V 13.12	COMPENSACION	
V 13.13	COOPERACION	Necesidad solucionar el problema de estacionamiento en el centro del núcleo urbano mediante la creación de una zona verde con una considerable capacidad de aparcamiento en el subsuelo.
V 13.14	COMPENSACION	
V 13.15	COMPENSACION	
V 13.16	COOPERACION	Necesidad solucionar el problema de estacionamiento de los restaurantes del barrio bodegas mediante la creación de una zona verde con una considerable capacidad de aparcamiento en el subsuelo.
V 14.1	COMPENSACION	
V 14.2	COMPENSACION	
W 13.1	COMPENSACION	
W 13.2	COOPERACION	Necesidad de comunicar longitudinalmente los crecimientos urbanos de la calle Alberite con los de la calle Portillo, mediante la apertura de una calle de nueva creación y una red de zonas verdes.
W 13.3	COOPERACION	Necesidad de comunicar longitudinalmente los crecimientos urbanos de la calle Alberite con los de la calle Portillo, mediante la apertura de una calle de nueva creación y una red de zonas verdes.

W 13.4	COOPERACION	Necesidad de comunicar transversalmente los nuevos crecimientos urbanos de la zona de las piscinas con la trama del casco antiguo, completando la urbanización de la calle Monjes Bernardos y creando una gran zona verde con una considerable capacidad de aparcamiento en el subsuelo.
W 13.5	COMPENSACION	
W 13.6	COOPERACION	Necesidad de completar la urbanización de la calle Río Alhama hasta la calle Alberite, con objeto de mejorar la accesibilidad a los barrios situados al oeste del núcleo urbano, junto a la ermita de Santa Eufemia.
W 13.7	COOPERACION	Necesidad de completar la urbanización de la calle Río Alhama hasta la calle Alberite, con objeto de mejorar la accesibilidad a los barrios situados al oeste del núcleo urbano, junto a la ermita de Santa Eufemia.
W 13.8	COMPENSACION	
W 13.9	COOPERACION	Unidad en tramitación de las anteriores N.N.S.S. cuyo sistema de actuación era por cooperación.
W 14.1	COMPENSACION	
W 14.2	COMPENSACION	
W 14.3	COMPENSACION	
SECTOR 1	COMPENSACION	
SECTOR 2	COMPENSACION	
SECTOR 3	COMPENSACION	
SECTOR 4	COMPENSACION	
SECTOR 5	COMPENSACION	
SECTOR 8	COMPENSACION	
SECTOR 9	COMPENSACION	
SECTOR 10	COMPENSACION	
SECTOR 11	COMPENSACION	
SD1	COOPERACION	Necesidad de regularizar la situación de las edificaciones y los servicios de los asentamientos dispersos en suelo no urbanizable.
SD2	COOPERACION	Necesidad de regularizar la situación de las edificaciones y los servicios de los asentamientos dispersos en suelo no urbanizable.
SD3	COOPERACION	Necesidad de regularizar la situación de las edificaciones y los servicios de los asentamientos dispersos en suelo no urbanizable.
SD4	COOPERACION	Necesidad de regularizar la situación de las edificaciones y los servicios de los asentamientos dispersos en suelo no urbanizable.
SD5	COOPERACION	Necesidad de regularizar la situación de las edificaciones y los servicios de los asentamientos dispersos en suelo no urbanizable.
SECTOR 6	COMPENSACION	
SECTOR 7	COMPENSACION	

Del total de las 31 unidades de ejecución previstas por el PGM, 19 disponen de un sistema de actuación por compensación mientras que las 12 unidades restantes son por cooperación. Las unidades de ejecución con sistema de actuación por cooperación atienden en su mayoría a la necesidad de abrir calles de nueva creación o completar existentes con objeto de mejorar las conexiones del núcleo urbano, o a la necesidad de crear nuevas zonas verdes y estacionamientos. En relación con los sectores urbanizables, del total de 15 sectores, 11 disponen de un sistema de actuación por compensación mientras que los 4 restantes disponen de un sistema por cooperación. Los sectores que prevén un sistema de actuación por

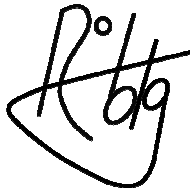
cooperación son únicamente los sectores de Asentamientos Dispersos, ya que la finalidad de los mismos y la variedad de propietarios presentes en los mismos requieren de una iniciativa pública para garantizar su desarrollo.

Tanto en las unidades de ejecución como en los sectores, se cumple la preferencia por el sistema de compensación que establece el artículo 131 de la LOTUR.

8. Conclusión

La presente memoria junto con sus anexos, los planos de ordenación y gestión, las Normas Urbanísticas, el Catálogo de Edificios de Interés, el Programa de Actuación, el Estudio Económico Financiero y el Informe de Sostenibilidad Ambiental constituyen la documentación del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua.

Villamediana de Iregua, Mayo de 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. García Berlanga', enclosed within a hand-drawn, irregular loop.

Roberto García Berlanga, arquitecto